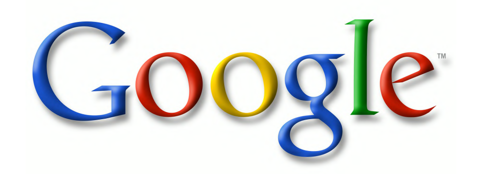


Löhr-Hypothekenbanken-
1908



# Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Hypothekenbanken

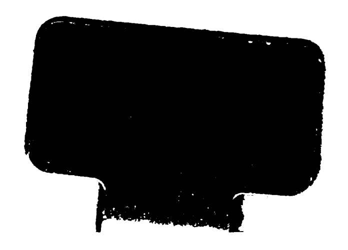
von

Dr. **Josef Löhr**,
Direktor der Bayerischen Handelsbank in München.

Zur gefl. Besprechung.

M 1. —

**Leipzig.**
A. Deichert'sche Verlagsbuchhandlung Nachf.
(Georg Böhme).
1908.



# Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Hypothekenbanken

von

Dr. Josef Löhr,
Direktor der Bayerischen Handelsbank in München.

Zur gefl. Besprechung.

M 1.–

Leipzig.
A. Deichert'sche Verlagsbuchhandlung Nachf.
(Georg Böhme).
1908.



# Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Hypothekenbanken

von

Dr. Josef Löhr,
Direktor der Bayerischen Handelsbank in München.

Zur gefl. Besprechung.

M 1.–

Leipzig.
A. Deichert'sche Verlagsbuchhandlung Nachf.
(Georg Böhme).
1908.



# Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Hypothekenbanken

von

Dr. Josef Löhr,
Direktor der Bayerischen Handelsbank in München.

Zur gefl. Besprechung.

M 1.—

Leipzig.
A. Deichert'sche Verlagsbuchhandlung Nachf.
(Georg Böhme).
1908.



# Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Hypothekenbanken

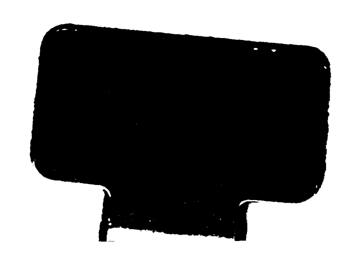
von

Dr. **Josef Löhr**,
Direktor der Bayerischen Handelsbank in München.

Zur gefl. Besprechung.

M 1.—

Leipzig.
A. Deichert'sche Verlagsbuchhandlung Nachf.
(Georg Böhme).
1908.



# Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Hypothekenbanken

von

Dr. Josef Löhr,
Direktor der Bayerischen Handelsbank in München.

Zur gefl. Besprechung.

M 1.–

Leipzig.
A. Deichert'sche Verlagsbuchhandlung Nachf.
(Georg Böhme).
1908.

# Die

# volkswirtschaftliche Bedeutung

# der Hypothekenbanken

von

Dr. **Josef Löhr**,
**Direktor der Bayerischen Handelsbank in München.**

**Leipzig.**
A. Deichert'sche Verlagsbuchhandlung Nachf.
(Georg Böhme).
1908.

Hypothekenbanken*) sind Handelsunternehmungen, welche keine übermäßigen, aber bei entsprechender Leitung gute und stetige Erträgnisse bringen.

Ungleich größer ist ihre volkswirtschaftliche Bedeutung.

Die Summe der im Umlaufe befindlichen Pfandbriefe deutscher Hypothekenbanken beträgt Ende Juni 1906 über achteinhalb Milliarden Mark; die Summe der Darlehen, auf Grund welcher sie ausgegeben sind, ist natürlich um einiges höher. Der Gesamtbetrag des Aktienkapitals der 38 deutschen Hypothekenbanken einschließlich der Reserven ist nahezu eine Milliarde Mark. Sie sind in der zweiten

---

*) Die Arbeit ist gedacht als Schluß der Einleitung einer weiteren Auflage des 1906 in erster Auflage im gleichen Verlage erschienenen Buches desselben Verfassers: „Das Hypothekenbankgesetz vom 13. Juli 1899, herausgegeben mit kurzen erläuternden Anmerkungen und einem Anhang: Das Recht der Hypothekenpfandbriefe.“ Die Verweisungen beziehen sich darauf. Die Abkürzung „G“ bedeutet wie dort: „Hypothekenbankgesetz,“ „PrNB“: „Preußische Normativbestimmungen.“ Geschrieben wurde die Abhandlung im Herbst 1906. Ihr ist — gekürzt, aber in allem wesentlichen unverändert — ein Brief beigegeben, den der Verfasser an einen befreundeten Nationalökonomen gerichtet hat, um einige Bedenken zu widerlegen, welche aus der Antwort ersichtlich sind. Leider ist der Empfänger derselben zurzeit verhindert, den Briefwechsel fortzusetzen. Die Münchener Wohnungsverhältnisse haben sich inzwischen über den Stand hinaus entwickelt, der in dem hier abgedruckten Briefe geschildert ist. Insoweit dessen Inhalt über das Hypothekenbankwesen im engsten Sinne hinausgreift, muß der Verfasser den Leser bitten, nicht zu vergessen, daß dieser Brief nicht den Schluß, sondern den Anfang einer Erörterung bildet, der weit entfernt ist, alle einschlägigen Fragen erschöpfend behandeln zu wollen; und er muß sich, so sehr er an allem festhält, was er gesagt hat, doch dagegen verwahren, daß etwas hineingelesen würde, was er nicht gesagt hat, um ihn in eine bestimmte Gruppe einzurechnen, der er nicht angehört.

Hälfte des vorigen Jahrhunderts nach dem Vorbilde des Crédit foncier de France eingerichtet worden, welcher sich seinerseits auf die Grundgedanken der preußischen Landschaften stützt — vgl. aber Anm. 2 zu § 1 G am Anfang.

## A.

Den Erfolg, das Anlagemittel zu bilden für einen so wesentlichen Teil des in Wertpapieren angelegten Kapitals der Nation verdanken die Hypothekenpfandbriefe im wesentlichen zwei Eigenschaften, ihrer besonderen Sicherheit und ihrer Fähigkeit, jederzeit versilbert zu werden. Ihre Sicherheit beruht darin, daß sie sich auf Hypotheken gründen, also an sich auf Vorrechte an den unvergänglichsten Gütern, dem Grund und Boden und dem, was in denselben eingebaut ist, und zwar auf Hypotheken, welche durch ihre Objekte — für deren Auswahl im wesentlichen die Verkäuflichkeit und die Ertragsfähigkeit maßgebend sind —, ihren Rang und das Verhältnis ihres Wertes zu dem des einzelnen Objektes besonders qualifiziert sind, und die sich darauf gründen in der Weise, daß die umlaufenden Pfandbriefe der Bank durch Hypotheken von gleicher Höhe und gleichem Zinsertrage gedeckt sein müssen und daß den Pfandbriefgläubigern der Bank an der Gesamtheit ihrer Deckungshypotheken ein Vorzugsrecht im Konkurse zusteht. Neben diese Deckung tritt — mit einem gewissen Mindestmaße im Verhältnisse zu den auszugebenden Pfandbriefen — die Haftung von Kapital und Reserven von Aktiengesellschaften, die staatlich genehmigt und beaufsichtigt werden, die hinsichtlich ihrer Geschäfte durch gesetzliche Bestimmungen oder, insoweit Banken gemischten Systems, durch eine traditionell strenge Auswahl im einzelnen bei ihren Mobiliar-Kreditgeschäften auf die ihrer Natur angemessenen Geschäfte beschränkt sind, die ein bestimmtes Verfahren, namentlich bei der Ermittlung des Wertes der zu beleihenden Grundstücke und bei der Bilanzierung einzuhalten und eine ständige Überwachung und Mitwirkung eines Vertreters der Pfandbriefgläubiger zu dulden haben, endlich die durch die Verpflichtung zu gewissen Bekanntmachungen in das Licht der Öffentlichkeit gerückt sind.

Die Fähigkeit, jederzeit flüssig gemacht zu werden, wohnt den Pfandbriefen nicht infolge Rechtsvorschrift inne. Das Gesetz verbietet vielmehr ausdrücklich eine Vereinbarung dieses Inhalts — G § 8 und Anm. 5 und 7 dazu —, und ein Recht jedes Pfandbriefgläubigers, die jederzeitige Einlösung seiner Pfandbriefe von der Bank zu fordern, würde das ganze Hypothekenbanksystem umwerfen, da die Hypotheken der Bank nicht jederzeit eingezogen werden können. Ohne Gefahr können dagegen die Hypothekenbanken die ihnen zum Ankauf angebotenen eigenen Pfandbriefe bis zum Wiederverkaufe erwerben, insolange dieser Rückfluß nicht etwa infolge besonderer Ereignisse das normale Maß übersteigen würde — vgl. dazu Anhang 10 Abs. 5 und Anm. 6 zu § 5 —, und diese vom Gesetze — G § 5 Abs. 2 — gebilligte Gepflogenheit der Hypothekenbanken genügt dem Pfandbriefgläubiger, der damit rechnen kann, daß er zwar ohne Rechtsanspruch, aber erfahrungsgemäß im normalen Verlaufe der Dinge seinen Pfandbrief stets zum jeweiligen Kurse oder nahezu zu demselben durch Verkauf an die Bank in Bargeld umwandeln kann.

Ein gleicher Grad von Sicherheit und von Liquidierbarkeit vereint findet sich kaum bei einem Wertpapier außer dem Pfandbrief. Was aber könnte eine Anlage mehr empfehlen als diese Eigenschaften?

Man darf nicht in den Bonifikationen, welche für die feste Unterbringung von Pfandbriefen gewährt werden — Anhang 6 —, den Grund für den Erfolg der Pfandbriefe erblicken. Sie sind nur ein Mittel zur Unterstützung desselben. Ohne die geschilderten wirklichen Vorzüge der Pfandbriefe hätten die Bonifikationen keine dauernde Wirkung haben können. Sie sind, wenn von mäßiger Höhe, unbedenklich und nach Lage der Verhältnisse auch unentbehrlich. Übermäßige Bonifikationen sind verwerflich, weil sie durch entsprechende Mehrleistungen der Schuldner, regelmäßig durch erhöhte Abschlußprovisionen, eingebracht werden müssen und solche werden, von Ausnahmen abgesehen, nur bei geringerwertigen Beleihungen erlangt; sie deuten daher auf ein weniger gutes Deckungsmaterial und sind geeignet, von vornherein das Vertrauen in den betreffenden Pfandbrief herabzusetzen. Eine wirkliche Miß-

wirtschaft einer Hypothekenbank läßt sich kaum ohne solche allzuhohe Bonifikationen denken.

Der Fortschritt, den dieses Pfandbriefsystem im Vergleich zur Einzelhypothek für den Kapitalisten darstellt, springt in die Augen: daß die Einzelhypothek sich in bezug auf Leichtigkeit des Erwerbs und der Flüssigmachung wie der Verwaltung, zumal wenn der Schuldner Kapital oder Zinsen nicht zahlen will oder kann, mit dem Pfandbrief nicht messen kann, ist selbstverständlich; allerdings ist der Kurs der Pfandbriefe wie der aller Wertpapiere Schwankungen ausgesetzt und seine Versilberung kann daher möglicherweise, wenn sie zu ungeeigneter Zeit erfolgen soll, nur auf Kosten eines Kursverlustes vorgenommen werden; allein auch die Versilberung einer Hypothek ist, wenn sie nicht ganz besonders gut ist und nicht der geeignete Zeitpunkt abgewartet werden will oder kann, regelmäßig nur mit Nachlaß möglich. Aber auch in bezug auf die Sicherheit gilt im allgemeinen dasselbe: ein Vergleich der Umstände, auf welchen die Sicherheit der Pfandbriefe beruht, mit den Verhältnissen der Einzelhypothek zeigt die günstigere Lage des Pfandbriefgläubigers, dem nicht nur ein einziges Grundstück haftet, sondern für den sich die Gefahr auf den gesamten Hypothekenbestand der Bank verteilt, also einschließlich des Überschusses der Hypotheken über die ausgegebenen Pfandbriefe, wozu noch die Haftung der Bank mit ihrem ganzen übrigen Vermögen tritt. Vor allem aber sind die Bankhypotheken unter dem Drucke dieser Haftung von Männern erworben, deren Lebensberuf es ist, die einschlägigen Verhältnisse zu beurteilen und über, neben und unter welchen ein organisierter Apparat arbeitet, der Verluste zu verhüten bestimmt ist. Endlich ist bei einer fortgeschrittenen Ausdehnung des Beleihungswesens der Hypothekenbanken und ihrer Konkurrenzanstalten das Angebot in entsprechenden Einzelhypotheken sehr vermindert.

Voraussetzung ist dabei selbstverständlich, daß die Leitung einer Hypothekenbank sich stets ihrer hohen Pflichten bewußt ist und dementsprechend die Geschäfte führt, insbesondere ihre Beleihungen vornimmt — vgl. Anmerkungen zu § 10 —, und leider ist die Geschichte des Hypothekenbankwesens nicht fleckenlos. Allein die Fälle,

in welchen Pfandbriefgläubiger dadurch Verluste erlitten, daß die Bank in Konkurs geriet oder sonst ihre Verpflichtungen nicht mehr vollständig erfüllen konnte, sind doch höchst selten, und diese Verluste haben jeweils schließlich nur einen verhältnismäßig geringen Teil des angelegten Kapitals oder seiner Zinsen betroffen; jedenfalls sind diese Verluste, welche — eine Menge von Vermögen berührend und das Vertrauen weiter Kreise erschütternd, vor allem in der vollsten Öffentlichkeit vor sich gehend — sofort als volkswirtschaftliche Katastrophen erscheinen, nicht entfernt so groß wie die Gesamtheit der Verluste, welche Jahr aus, Jahr ein, von den wenigsten gekannt und beachtet, im Stillen an Einzelhypotheken eintreten, nicht nur wegen nach der Beleihung sich ergebender unglücklicher Umstände und Fehler, die bei der Verwaltung oder Beitreibung gemacht werden, sondern weil von vornherein die Auswahl des Objektes und des Schuldners und Rang und Höhe der Beleihung für den geschulten Blick des Sachkundigen eine unvorsichtige und verlustbringende Anlage war. Es bedarf wohl nicht der Verwahrung, daß diese Bemerkungen nichts von der Verurteilung nehmen sollen, welche mit Recht leichtsinniges oder gar strafbares Handeln findet, insoweit es — aber doch selten genug — zum Zusammenbruche einer Hypothekenbank geführt hat.

Das Pfandbriefwesen hat nach all dem wesentlich zur Erhaltung und damit auch zur Bildung von Kapitalien beigetragen. Der Hypothekenpfandbrief ist ein beliebtes Anlagemittel für den kleineren Sparer, dann, wenn durch die maßgebenden Verordnungen zugelassen, für alle Mündel-, Gemeinde- und Stiftungsvermögen u. dgl., aber auch für denjenigen Teil sonstiger größerer Vermögen, der als ruhige zinsbringende Anlage verwaltet werden soll. Insbesondere in Bayern, das man das klassische Land des Hypothekenbankwesens genannt hat und wo über ein Drittel der deutschen Hypothekenpfandbriefe untergebracht sein werden, erfüllt er diese Funktionen, in Preußen tritt der Pfandbrief der Landschaften in nicht geringem Umfange an seine Stelle.

---

## B.

Von noch größerer Wichtigkeit für die Volkswirtschaft als das Pfandbriefwesen ist die **Beleihungstätigkeit** der Hypothekenbanken geworden.

Der Gewinn der letzteren besteht im wesentlichen in dem Unterschiede zwischen den Zinsen auf ihre Pfandbriefe und denjenigen aus ihren Hypotheken; aus ihm müssen die Verwaltungskosten gedeckt und die Gewinnanteile der Aktionäre bestritten werden. Die Hypothekenbanken sind deshalb ihrer Natur nach gezwungen, um — als Erwerbsanstalten — ihren Gewinn zu vermehren, ihren Pfandbriefumlauf tunlichst zu erhöhen und die damit in kleinen Beträgen gesammelten Mittel sogleich wieder in Hypotheken anzulegen, um neue Pfandbriefe ausgeben zu können. Wie bereits oben berührt, haben sie dem deutschen Grundbesitz bis jetzt über $8^3/_4$ Milliarden Mark Darlehen zugeführt. Diese Wirksamkeit gewährt jedem Grundbesitzer jeden Kredit, der nach Lage der Verhältnisse auf erste Stelle beansprucht werden kann, und dies vor allem ist die volkswirtschaftliche Leistung des Hypothekenbankwesens.

Aber auch tunlichst billigen Kredit sichert es dem Grundeigentümer. Die Hypothekenbanken können sich nach ihrer Natur mit einer geringen Spannung zwischen Pfandbriefzinsen und Hypothekenzinsen begnügen; dieselbe pflegt $^1/_2\,^0/_0$ zu betragen; damit konnte der Grundbesitz das, von zeitweiligen Schwankungen abgesehen, während des Zeitraumes der Wirksamkeit der Hypothekenbanken sich erweisende stetige Sinken des Zinsfußes für Pfandbriefe und andere Schuldverschreibungen ausnützen. Ein Disagio der Pfandbriefe und gewisse Kosten, welche nicht unter die regelmäßigen Verwaltungskosten fallen, sind systemgemäß durch einen einmaligen Abzug bei der Hingabe des Darlehens herein zu bringen; ausnahmsweise kann derselbe auf einige Jahre verteilt werden — vgl. G § 20 und Anm. 3 dazu —. Da Hypotheken von entsprechender Güte mit Abschlußprovisionen, welche das Disagio und diese Kosten in vollem Maße decken, oder mit einem Zinssatze, der den der Pfandbriefe um $^1/_2\,^0/_0$ übersteigt, nicht immer, wenigstens nicht immer in ausreichender Menge

zu erlangen sind, so haben sich diese Grundsätze nicht durchwegs festhalten lassen, ein Umstand, der den kreditsuchenden Grundbesitzern zugute kommt. Auf eine Ermäßigung der Darlehensbedingungen wirkt nämlich nicht nur der Wettbewerb der Hypothekenbanken untereinander hin, deren Verhältnisse — in Ansehung der überhaupt und zur maßgebenden Zeit zur Anlage in Hypotheken verfügbaren Mittel, hinsichtlich des Zinsfußes und des Kurses ihrer Pfandbriefe, ihrer Kosten nicht nur für die Verwaltung überhaupt, sondern auch für die Pfandbriefunterbringung usw. — keineswegs vollkommen gleich sind, sondern auch der Wettbewerb von Kapitalisten, welche gleichfalls Hypotheken auf 1. Stelle bewilligen, wie vor allem Versicherungsgesellschaften, ferner Sparkassen, Gemeinden, Stiftungen, größere Mündelvermögen und manche andere Private. Diese Kapitalisten sind vom Pfandbriefmarkte nicht abhängig wie die Hypothekenbanken, die von den erwähnten Grundsätzen über das Verhältnis zwischen Pfandbriefzinsen und Hypothekenzinsen, Pfandbriefkurs und Darlehensvaluta doch nur in beschränktem Umfange abweichen können; allerdings wird ja auch der Pfandbriefmarkt am meisten von der Lage des Geldmarktes beeinflußt. Der erwähnte Umstand macht es aber möglich, daß ein Teil dieser Kapitalisten, zumal zu Zeiten, wo die Kurse der Pfandbriefe gesunken sind, sich Hypotheken von besonderer Güte zu Bedingungen sichern, zu welchen Hypothekenbanken höchstens ausnahmsweise Darlehen geben können. Größtenteils richten sie sich aber bei ihren Beleihungen nach den Hypothekenbanken. Nach all dem gestaltet sich der Wettbewerb um erste Hypotheken und deren Zinsfuß und allenfallsige Abzüge. Die großen Summen, welche sie fortdauernd alljährlich in Hypotheken anlegen, beweisen, daß der Unterschied hinsichtlich der Abhängigkeit vom Pfandbriefmarkte die Bedeutung der Hypothekenbanken als wichtigster Gewährer und Regulatoren des Grundkredites nicht wesentlich einschränkt. Die hohe Ziffer des Gesamtbetrages an Kapitalien aber, welche die Hypothekenbanken den kreditsuchenden Grundbesitzern zugeführt haben, tut allein schon dar, daß das Sinken des Zinsfußes für erststellige Darlehen zum wesentlichsten Teile ihrer Tätigkeit zu verdanken ist. Von der Mitte der sechziger bis

zum Anfange der achtziger Jahre des vorigen Jahrhunderts betrug nämlich in Preußen der Zinsfuß für Bankgelder 5—$5^1/_2$ %, wozu noch zum Teil nicht unerhebliche Provisionen kamen, für besonders feine, sogenannte Mündelhypotheken, insbesondere auf Landgütern $4^1/_2$—5 %; etwa in der Mitte zwischen beiden hielten sich durchschnittlich die Bedingungen der Bankgelder in Bayern zur selben Zeit. Gegenwärtig — Herbst 1906 —, nachdem der Hypothekenzinsfuß seit etwa einem Jahre wieder gestiegen ist, sind Bankgelder zu 4—$4^1/_4$ % bei Abschlußprovisionen zu erlangen, welche das Disagio der $3^1/_2$ prozentigen Pfandbriefe nicht decken.[1]) Dabei hat sich der Hypothekenzinsfuß in Deutschland mehr und mehr ausgeglichen und die Ausschreitungen treten nicht mehr hervor, welche man noch vor 30 Jahren in den verschiedenen Teilen Deutschlands bei den Zinssätzen des Hypothekenverkehrs beobachten konnte.

Denn als weiterer Fortschritt, den das Hypothekenbankwesen dem Grundbesitzer gebracht hat, kommt hinzu, daß die Hypothekenbanken Anstalten sind, welche, abgesehen von ausnahmsweise in einzelnen Beziehungen möglichen Individualisierungen, mit ihren zahlreichen Schuldnern nicht nur hinsichtlich der Zinsen und allenfallsiger Kapitalsabzüge, sondern auch in Ansehung der übrigen Darlehensbedingungen — vorzeitige Fälligkeit, Kündigung, Rückzahlung usw. — gleichheitlich abschließen und die ebenso in der Folge ihnen gegenüber gleichheitlich verfahren müssen, und in beiden Beziehungen stehen sie unter staatlicher Aufsicht und im Lichte der Öffentlichkeit, vor allem aber nimmt das Gesetz den Schuldner der Bank in Schutz — G §§ 14—21 und Anm. 4 zu § 14. — Natürlich müssen die Banken schon im Interesse ihrer Pfandbriefgläubiger dafür sorgen können, daß sie nötigenfalls durch Fälligwerden des Kapitals und durch eine rasche Vollstreckung zu ihrem Rechte kommen, Hilfsmittel, die sie übrigens gerade in Stand setzen, einem schonungsbedürftigen Schuldner ungleich mehr Nachsicht als ein privater

---

[1]) Im Laufe des Jahres 1907 haben sich die Bedingungen weiter zu ungunsten der kreditsuchenden Grundeigentümer gestaltet.

Gläubiger angedeihen zu lassen; vor Bewucherung aber ist der Schuldner der Bank geschützt und seinen berechtigten Bedürfnissen muß bei der Gestaltung des Darlehensvertragsverhältnisses Rechnung getragen werden. Dieselben Ursachen wirken auf tunlichst rasche und billige Erledigung der Darlehensgesuche hin.

Von den durch Hypothekenbanken beliehenen Grundstücken sind weniger als $^1/_{10}$ landwirtschaftliche, mehr als $^9/_{10}$ andere, vornehmlich städtische; die süddeutschen Hypothekenbanken haben landwirtschaftliche Grundstücke in etwas größerem Umfange belehnt. Maßgebend ist zum Teil der Umstand, daß die Wertfeststellung von Landgütern meist weniger sicher, übrigens auch kostspieliger und zeitraubender ist, ihre Veräußerung — besonders nach einem Erwerb durch die Bank — und ihre Verwaltung, dann die Kontrolle entsprechender Unterhaltung wesentlich schwieriger; aber nicht nur Abneigung eines Teiles der Hypothekenbanken gegen landwirtschaftliche Beleihungen, sondern auch andere Umstände, wie die Tätigkeit der Landschaften und anderer — staatlicher und provinzieller — Hypothekeninstitute, der Sparkassen, Stiftungen und Versicherungsanstalten, dann gewisse, das ländliche Geschäft tatsächlich erschwerende Vorschriften — insbesondere diejenigen der PrNB über die Wertermittlung — haben, vor allem in Norddeutschland, dieses Verhältnis hinsichtlich der Art der beliehenen Grundstücke herbeigeführt. Dasselbe erlaubt, vorzugsweise die städtischen Beleihungen zu berücksichtigen.

Der Zweck der Aufnahme eines Bankgeldes ist zunächst der allgemeine, vorhandenes Vermögen, das eine Kreditunterlage bilden kann, zu verwerten, um flüssige Mittel zu erhalten, insbesondere für das Geschäft des Eigentümers. Sogleich aber wird auch das Grundstück selbst zum Anlasse seiner Belehnung: ein beliehenes Haus läßt sich leichter verkaufen, leichter erwerben, weil der Käufer die Hypothek übernehmen kann und nur den Rest bar zu zahlen braucht, häufig bloß eine mäßige Anzahlung, indem ein Teil des Überschusses des Kaufpreises über die Hypothek gegen Nachhypothek gestundet wird; so nehmen Käufer und Verkäufer Bankgelder auf, um einen beabsichtigten Kauf zu vollziehen, Hauseigentümer, um von

einer etwaigen künftigen Verkaufsgelegenheit Gebrauch machen zu können. Noch wichtiger ist die Beleihung für den Häuserbau; denn zu demselben wird sich um so eher entschließen, wer eine Hypothek zugesichert erhalten oder erfahrungsgemäß in Aussicht hat, aus der — ganz oder zum Teil — die aufgewandten eigenen und von Dritten — besonders Baukapitalisten — entlehnten Mittel ersetzt und Sachen und Arbeiten, welche von Bauunternehmern, Lieferanten, Handwerkern und Arbeitern in den Bau verwendet worden sind, bezahlt werden können; dabei kommt noch in Betracht, daß das G in § 12 Abs. 3 in gewissem Umfange auch die Beleihung von Bauplätzen und noch nicht fertiggestellten und ertragsfähigen Neubauten zuläßt. Die Sicherheit, auf einen Neubau, der einem Bedürfnisse entspricht, ein ausreichendes Bankgeld zu erhalten, hat erst die moderne Form des Baugeschäfts möglich gemacht, bei dem die in einen Bau gesteckten Mittel durch Hypothekenaufnahme tunlichst herausgezogen und in weiteren Bauten verwendet werden, während der Rest und ein entsprechender Gewinn bei Verkauf aus der Anzahlung und einer allenfallsigen Verwertung des durch 2. Hypothek gesicherten Kaufschillingsrestes hereingebracht, Vermögen aber, das bis zu einem Verkaufe festliegt, durch Vermietung nutzbringend gemacht wird. Die systematische Beleihung neuer Gebäude ist es insbesondere, wegen welcher — vgl. Stenographische Berichte über die Verhandlungen des Reichstags. X. Legislaturperiode. I. Session. 1898/1900. 2. Band. S. 1390 ff. — bei der ersten Beratung des G im Reichstage der Herr Staatssekretär bemerkte, „der ungewöhnliche Aufschwung in unseren großen und Mittelstädten in den letzten 20 Jahren sei überwiegend auf die Kreditmittel der Hypothekenbanken zurückzuführen", und sie ist die wirtschaftliche Unterlage, auf der Tausende von Unternehmern, Privatbeamten, Handwerkern und Arbeitern ihr Brot finden — vgl. dazu auch Anm. 5 zu § 12 G und die in Anm. 6 dazu erwähnten Äußerungen von Abgeordneten.

Natürlich sind diese Vorteile der Beleihung um so größer, je höher sie ist, und deshalb das Streben der Eigentümer, möglichst hohe Bankgelder zu erhalten, ein Streben, das man keineswegs an sich als unberechtigt ansehen darf;

es wird unterstützt durch den Rückschluß auf den Wert des Anwesens, den gemäß den Vorschriften über die Beleihungsgrenze ein Dritter, insbesondere ein möglicher Käufer nach der Meinung des Eigentümers aus der Höhe der ersten Hypothek ziehen wird. Die Banken werden meist infolge des Wettbewerbes genötigt, den Wünschen der Grundbesitzer insoweit entgegenzukommen als angängig, erfüllen eben damit aber auch ihre Aufgabe, das berechtigte Kreditbedürfnis der Grundbesitzer zu befriedigen. Die Beleihungsgrenze ist vom Gesetz — G § 11 Abs. 2 — im allgemeinen bei $60\,^{0}/_{0}$ des Wertes festgesetzt. Aber man würde fehl gehen, wollte man annehmen, die zulässige Beleihungssumme wäre danach im einzelnen Falle ein einfaches Rechnungsergebnis. Für ihre Bestimmung auf Grund des Beleihungswertes ist der Grad von Sicherheit maßgebend, mit dem auf die Erhaltung des dermaligen Erträgnisses und Verkaufswertes und — unter Berücksichtigung der möglichen Schwankungen beider — darauf gerechnet werden kann, daß im Falle einer Zwangsversteigerung des Grundstückes eine Forderung der Bank befriedigt werden wird. Die Ermittlung der zulässigen Beleihungssumme wie vorher diejenige des Beleihungswertes bilden die wichtigste Tätigkeit der Leitung einer Hypothekenbank und erfordern ein hohes Maß von Erfahrung, das Festhalten an dem als richtig Erkannten gegenüber dem Drängen der Darlehenssucher gar oft ein ebenso hohes Maß von Charakterstärke. Doch hat die Erfahrung gelehrt — und deshalb die gesetzliche Vorschrift —, daß ein normales Wohn- und Geschäftshaus in guter Lage einer größeren Stadt regelmäßig ohne Verlustgefahr bis $60\,^{0}/_{0}$ belehnt werden kann — vgl. die Anmerkungen zu §§ 10 und 11 G, darunter Anm. 8 zu § 11: Sonderbestimmungen für die bayrischen Hypothekenbanken, deren Pfandbriefe mündelsicher, und die in diesen Anmerkungen erwähnten Materialien, insbesondere PrNB § 3 Abs. 1 Ziff. 1b, ferner Anm. 3 zu § 12 G.

Die Form, in der die Hypothekenbanken ihre Darlehen gewährten, war anfänglich fast nur die des Amortisationsdarlehens. Noch die PrNB von 1893 schrieben in § 2 vor, daß mindestens die Hälfte aller Hypotheken der ihnen unterworfenen Banken Amortisationsforderungen sein

müßten. Seit Anfang der achtziger Jahre haben die deutschen Hypothekenbanken fortschreitend mehr amortisationsfreie Hypotheken gewährt. In Bayern wurde bis zur Mitte der neunziger Jahre beinahe ausschließlich in der Form der Amortisationshypothek belehnt. Beim Amortisationsdarlehen hat der Schuldner bis zum Ende der Tilgung gleichbleibende Jahresleistungen zu entrichten, welche sich aus dem Zins und einem prozentualen Beischlag zum Zwecke der Tilgung zusammensetzen; der Zins wird stets nur aus dem Restkapital berechnet, nimmt also mit fortschreitender Tilgung ab, während der zur Amortisation dienende Überschuß der Jahresleistung über den Zins entsprechend zunimmt. Durch halbjährige Annuitätshälften von 4 % Zinsen und $^1/_2$ % Tilgung wird z. B. ein Kapital innerhalb $55^1/_2$ Jahren getilgt, ein mit $4^1/_4$ % verzinsliches Kapital auf gleiche Weise innerhalb 54 Jahren. Der Vorzug des Amortisationssystems besteht darin, daß die Schuld sich auf die bequemste Art abzahlt, unter anderem schneller als durch Ratenzahlungen. Ein Amortisationskapital ist für den Schuldner eine Sparkasse, die sich in steigendem Maße füllt. Vor allem aber tilgt sich ein Amortisationskapital, vorausgesetzt daß es in seinen Jahresleistungen mit dem Ertrage des Grundstückes im rechten Einklange steht, aus dessen Rente, so daß es beiden Teilen die Gewißheit gibt, daß es zurückgezahlt werden kann, während die gänzliche oder teilweise Zurückzahlung eines Hypothekendarlehens in einer Summe nur aus anderen Mitteln des Schuldners erfolgen kann oder aus Mitteln, die ihm — abgesehen von den Ausnahmefällen, in denen ein Grundstücksverkauf zur Rückzahlung eines Bankgeldes führt — aus der Valuta eines neuen Darlehens zufließen. Dazu kommt die Unkündbarkeit, die dem richtig verstandenen Begriffe des Amortisationsdarlehens entspricht und ihm nach § 19 G zukommen muß — vgl. Anm. 3 zu § 19 —: sie sichert dem Schuldner, der seine Verpflichtungen erfüllt, die Stabilität des Hypothekenverhältnisses und den Zinsfuß des Zeitpunktes, da die Hypothek aufgenommen wurde, während er die letztere spätestens nach $9^1/_4$ Jahren — G § 18 Abs. 2 und 3 — kündigen kann, wenn er ein billigeres Geld an die Stelle zu setzen in die Lage kommt.

Aber wie wenige Eigentümer erleben die Zeit, da sie ihr Grundstück freigezahlt haben. Inzwischen hat der Schuldner die zweifellose Unannehmlichkeit, jährlich mehr zahlen zu müssen als der Schuldner eines amortisationsfreien, sogenannten Zinskapitals, und wenn er einen Verkauf zustande bringen will, muß er meist auf die amortisierten Beträge, wenn sie nicht bereits von beträchtlicher Höhe sind, verzichten, weshalb auch die Häuser mit Zinskapitalien die gesuchteren sind. Die gesetzlichen Bestimmungen, besonders die über die Eigentümerhypothek bringen bei der Amortisationshypothek der Bank wie dem Schuldner unleugbar verschiedene Weitwendigkeiten; ihre Unkündbarkeit erschwert die Politik der Bank gegenüber dem beweglicheren System des Zinskapitales. Bei der Menge der Kapitalien die — zumal seit den achtziger Jahren — dem Grundbesitze, vor allem durch die Hypothekenbanken selbst zugeführt werden, können die Schuldner gewiß sein, ein fälliges Kapital durch ein anderes zu ersetzen, allenfalls nach einer kurzen Stundung, die von keiner Hypothekenbank, die auf ihren Ruf hält, einem Schuldner, der seine Zinsen zahlt, verweigert wird. Das wichtigste Ergebnis dieses starken Angebots, das — größere Zeiträume betrachtet — fortschreitende Sinken des Hypothekenzinsfußes läßt eine gewisse Vermutung dafür sprechen, daß die Hoffnung der Schuldner auf günstigere Bedingungen nicht unberechtigt sei. Bei der ebenso fortschreitenden Grundwertsteigerung in den deutschen Städten aber — zeitweilige Rückschläge, die doch fast nur äußere Stadtteile betreffen, geben dabei keinen Ausschlag — ist das neue Darlehen regelmäßig mindestens nicht niedriger als das alte. So bedeutet denn die Fälligkeit der Hypothek tatsächlich doch nur eine Revision ihrer Höhe und ihrer Bedingungen und voraussichtlich eher zugunsten des Hauseigentümers, und da die bisherige Gläubigerin am ehesten geneigt und in der Lage sein wird, seinen Wünschen entgegenzukommen, in der Regel auch zwischen denselben Parteien.

Insoweit freilich die sichere Aussicht mangelt, daß bei Verfall ein neues Kapital zur Ablösung bereit sein wird oder daß das Darlehen nach Verfall den bestehenden Bestimmungen gemäß neu bewilligt werden kann, da fehlt

es auch an den Voraussetzungen für ein Zinskapital: wo die Erträgnisse menschlicher Voraussicht nach nicht fallen, eher steigen werden, mit dem Ertragswerte der Grundwert und der Verkaufswert, wie in den Hauptstraßen der großen Städte, da ist sein eigentliches Heim. Aber auch einfachere Wohn- und Geschäftslagen mit festliegender Entwicklung mögen dafür genügen. Vielfach ist die Höhe der begehrten Summe für die Zulässigkeit eines Zinskapitales entscheidend; natürlich muß aber, wenn mit Amortisation darüber gegangen werden soll, für die ersten Jahre die Sicherheit von Kapital und Annuitäten unzweifelhaft sein. Ganze Stadtviertel und ganze Städte können aber für Zinskapitalien ausscheiden, wenn nicht die Beleihung im einzelnen Falle wesentlich unter der zulässigen Beleihungsgrenze belassen werden soll, die aber auch dann keineswegs bei $^3/_5$ des Beleihungswertes, sondern nach dem Obenbemerkten regelmäßig mehr oder weniger darunter angenommen werden muß. In äußeren Vierteln schwanken die Erträgnisse und die Werte in einer Weise, die sich keineswegs immer voraussehen läßt. Sie sind es gewöhnlich, die besonders von den Krisen ergriffen werden. Gleiches gilt von kleineren Städten und unter diesen besonders wieder von denen des Ostens. Hier wie dort können öffentliche Arbeiten, die ausgeführt oder die wider Erwarten unterlassen werden, ein Regiment, eine Behörde, die zu- oder wegverlegt werden, die Verhältnisse ändern. An kleinen Plätzen sind auch Verkäufe seltener, deshalb die Preisbildung unsicherer und die Festsetzung des Beleihungswertes schwieriger. Es kommt dazu, daß in den äußeren Vierteln nach der Art der Bewohner die Abnützung größer ist und der dadurch eintretenden Wertminderung keine mit gleichem Grade von Sicherheit zu erhoffende Erhöhung des Grund- und des Ertragswertes ausgleichend gegenüberstehen wird; die Minderung des Kapitals durch die Amortisation — welche allerdings der Wertminderung vorauszueilen pflegt — ist hier eigentlich nur eine Konsequenz der gesetzlichen Vorschrift über die Beleihungsgrenze. Manche Banken und Versicherungsgesellschaften schließen deshalb Städte unter einer gewissen Einwohnerzahl oder alle Grundstücke einer größeren Stadt, die außerhalb einer von ihnen gezogenen Ringlinie liegen,

überhaupt von der Beleihung aus — ein allerdings zu mechanisches Verfahren. Entscheidend ist aber auch die Natur des Grundstückes. Bei einem normalen Wohn- und Geschäftshaus ist die Rente leichter festzustellen und festzuhalten. Anders, wenn das Grundstück ganz oder teilweise gewerblichen oder industriellen Zwecken dient, bei einem Gasthof, einem Wirtshaus und anderen Gebäuden mit besonderer Bestimmung. In allen solchen Fällen muß die Tilgung aus der Rente erfolgen, unter Umständen mit einer höheren Tilgungsquote, insofern die Rente für die nächsten Jahre sicher, für die Zukunft unsicher ist. Voraussetzung ist natürlich, daß das Grundstück überhaupt beleihungswürdig erscheint. Maßgebend sind immer die Verhältnisse des einzelnen Falles.

Mit diesen Einschränkungen besteht kein Bedenken dagegen, daß die Banken den Wünschen der städtischen Grundbesitzer durch Gewährung von Zinskapitalien entsprechen: Mit seinem guten Takte hat das G nur — in § 6 Abs. 2, vgl. dazu Anm. 8 zu § 6, auch Anfang der Anm. 4 dazu — für die Beleihung von landwirtschaftlichen Grundstücken vorgeschrieben, daß die Deckung zur Hälfte aus Amortisationshypotheken bestehen muß, dagegen für den städtischen Grundbesitz sich jeder Beschränkung enthalten — vgl. die Begründung in der eben erwähnten Anm. 4. Jus civile vigilantibus scriptum: Der Gesetzgeber gibt die Regeln für die verschiedenen Rechtsinstitute; Sache der Parteien ist es, darunter zu ihrem Nutzen zu wählen.

Die Frage aber, welche bei ihrer Kritik des Amortisationssystems die auf das Zinskapital hindrängende Bewegung, die seit längerer Zeit die städtischen Grundbesitzer ergriffen hat, vor allem stellte, war die: muß denn die Hypothekenschuld getilgt werden? Wenn die Vorteile einer Beleihung in der Tat die oben hervorgehobenen sind, leidet dann die Amortisationshypothek nicht an dem Grundfehler, daß sie dem Hauseigentümer ihren Nutzen fortschreitend entzieht? Es ist eine grundsätzlich andere Auffassung vom Wesen und Wert der Hypothek, auf der diese Bewegung beruht: Die Hypothek erscheint nicht mehr als eine zu tilgende Schuld, die vorübergehend ihre Dienste leisten mag, sondern als ein bleibender Anteil am Grundstücke, dessen Vorhandensein, wenn die Hypothek nach

Höhe und Zins mit dem Werte und dem Ertrage des Grundstückes im rechten Verhältnisse steht, nicht nur unbedenklich, sondern wirtschaftlich richtig ist. Und wer möchte diese Auffassung als irrtümlich schelten, wenn er die Erscheinungen des Lebens unbefangen beurteilt? Die außerordentlich hohen Werte, die heutigentags der städtische Grundbesitz nicht nur in seiner Gesamtheit, sondern auch in einer Unzahl seiner einzelnen Objekte darstellt, können nur durch ein Zusammenwirken mehrerer aufgebracht werden. Sonst bliebe der städtische Grundbesitz auf wenige Reiche beschränkt und dem Bedürfnisse nach solch wertvollen Objekten würde nicht entfernt entsprochen. Wer daran zweifelt, vergleiche die oft auf eine und mehrere Millionen zu bewertenden Wohn- und Geschäftshäuser der Hauptstraßen unserer größten Städte mit der Masse der Bürgerhäuser, die uns aus früherer Zeit erhalten sind. Ein solches Zusammenwirken ist aber nicht nur in der Form des Miteigentums und der Gesellschaft möglich, der einfachste Weg ist der, daß ein einzelner, allenfalls bei besonders großen Objekten mehrere oder eine Gesellschaft, etwa mit beschränkter Haftung, als juristischer Eigentümer auftritt, während ein Großkapitalist gegen mäßige Verzinsung die sicheren ersten $^3/_5$ stellt, sei es eine Hypothekenbank, sei es einer derjenigen, die im Wettbewerb mit den Banken auftreten; denn diese haben die Grundsätze über die zulässige Höhe der Beleihung, die sich bei den Hypothekenbanken herausgebildet haben und dann gesetzlich festgelegt worden sind, übernommen und mußten sie übernehmen, wenn sie den Ansprüchen der Grundbesitzer an die Höhe einer ersten Hypothek entsprechen wollten. Dies gilt insbesondere von Sparkassen und von Versicherungsgesellschaften — vgl. § 60 des Gesetzes über die privaten Versicherungsunternehmungen vom 12. Mai 1901, welcher sich, — abgesehen von dem Verbote der Beleihung von Bauplätzen und noch nicht fertiggestellter und ertragsfähiger Neubauten — an die §§ 11 und 12 G auf das engste anschließt. Aber auch weniger wertvolle Grundstücke berücksichtigt, wird der Segen, den die Hypothekenbanken den Grundbesitzern gebracht haben, erst so ganz ersichtlich: Dem strebsamen Manne, der nur mäßige Mittel hat und der durch Erwerb oder durch Erbauung eines Hauses

vorwärts kommen will, machen dies die Hypothekenbanken möglich, indem sie bis zur Beleihungsgrenze für die erste Hypothek die nötigen Mittel stellen, während er den Kapitalsrest und seine Unternehmer- und Verwaltungstätigkeit aufbringen muß, und zwar ohne daß die Hilfe der Bank mit sofortigem Beginne nach und nach wieder zurückgezogen würde. Der Hypothekarkredit so betrachtet, ist das, was die Volkswirtschaftslehre seit Knies sich gewöhnt hat „Besitzkredit" zu nennen, im eminentesten Sinne, nichts anderes mehr als eine Form der Vermögensverteilung, mindestens vom Standpunkte des Grundeigentümers betrachtet. Man kann geradezu sagen, daß unsere Zeit — im volkswirtschaftlichen, nicht im juristischen Sinne — ein neues „geteiltes Eigentum" in den Städten herausgebildet hat: Die ersten 60 % der Häuser gehören einer Hypothekenbank — und man mag beifügen: durch ihre Vermittlung ihren Pfandbriefgläubigern —, allenfalls einem ihrer Wettbewerber, nur die letzten 40 % den Hauseigentümern; erstere empfangen für ihren Anteil die übliche Verzinsung, letztere den Unterschied zwischen dieser und der Mietrente, aber auch den Gewinn aus einer Veräußerung, wogegen sie die Lasten und die Gefahr von Verlusten zu tragen haben. Der Hausbesitz ist damit zu einem wirtschaftlichen Unternehmen, das Wort Hausbesitzer zur Bezeichnung eines Berufes geworden, das Haus aber auch völlig zur Ware, ein weiterer Schritt in der Mobilisierung des städtischen Grundeigentums, vielleicht der vollständigste, den wir uns jetzt denken können.

Hiernach erklärt sich auch die Berechtigung der sogenannten „Hypothekenregulierung" und die Richtigkeit der Bezeichnung der Operation, die darin besteht, daß auf Neubauten, wenn sie fertiggestellt und ertragsfähig, auf alten Gebäuden, wenn sich ein Anlaß ergibt, der es gebietet, Ordnung in die Hypothekenverhältnisse zu bringen, eine erste Hypothek aufgenommen wird, die bis zur gesetzlichen Beleihungsgrenze reicht und insoweit vorhandene Hypotheken ablöst und der dann allenfalls Nachhypotheken folgen.

Man darf die Anschauung, daß die Hypothek eine berechtigte Form der Eigentumsteilung sei, nicht deshalb für verfehlt halten, weil sie nach einer Reihe von Jahren

ohne oder nach vorausgegangener Kündigung zurückgezahlt werden kann und muß. Ein Anteil braucht kein ewiger Anteil zu sein. Die Freiheit des Grund und Bodens wollte und durfte nicht in der Weise beschränkt werden, daß ihm ewige Schulden und ewige Rentenverpflichtungen auferlegt würden — vgl. Anm. 3 zu § 18. Jedermann sieht es aber als selbstverständlich an, daß nach Ablauf der — regelmäßig zehnjährigen — Frist — vgl. G § 18 Abs. 2 und Anm. 4 zu § 8 — der Grundeigentümer seine Hypothek oder eine höhere vom alten oder einem anderen Gläubiger neu aufnimmt.

Überhaupt hat sich das Recht nur teilweise die Auffassung zu eigen gemacht, welche die Hypothek von der Person desjenigen, der sie aufgenommen hat, loslösen und zu einer Eigenschaft des Objektes machen will: ihm bleibt er der Schuldner ohne Rücksicht auf die Schicksale des Hauses. Doch kommt es ihr entgegen in den Bestimmungen über den Übergang einer Hypothekenschuld auf den Nachfolger im Grundeigentum — BGB § 416. Vollständig würde ihr auch juristisch Rechnung getragen, wenn die Hypothekenbanken von der Ermächtigung des § 40 G Gebrauch machend zur Beleihung in der Form der Grundschuld übergingen, die aus derselben modernen Auffassung entsprungen ist; aber hierzu sind nur Ansätze vorhanden; denn die Hypothekenbanken halten mit Recht auch an der persönlichen Haftung fest, deren Wert häufig gering, manchmal ausschlaggebend, in vielen Fällen doch so ist, daß vorsorglicherweise nicht darauf zu verzichten ist, schon wegen der Sorgfalt, die der persönliche Schuldner dem Objekte zu widmen interessiert ist. Solche vom Standpunkte des Rechtes zu machende Einschränkungen nehmen dieser Betrachtung nichts von ihrem Werte. Will sie doch lediglich den Inhalt der Anschauung klarlegen, welche heutzutage in weitem Umfange hinsichtlich der hypothekarischen Beleihungen maßgebend geworden ist, und ihre wirtschaftliche Berechtigung — denn sie kann unbedenklich von der Regel der sich normal abwickelnden Fälle ausgehen, bei welchen es nicht zur Austragung von Rechtsfragen kommt —, insoweit ihr eine wirtschaftliche Berechtigung zukommt.

Denn es ist klar, daß die Annahme einer solchen

Geteiltheit des Grundeigentums im Verhältnis von 60 und 40 % zwischen dem Hypothekarier und dem juristischen Eigentümer nur ein Idealschema geben will — allerdings ein solches, das man sich vor Augen halten muß, wenn man die heutigen Verhältnisse des städtischen Grundbesitzes verstehen will. Bei der Besprechung der zulässigen Beleihungsgrenze und der Schranken für die Bewilligung eines Zinskapitales ergaben sich bereits wesentliche Einschränkungen für die Anwendbarkeit jener Anschauung. Vor allem scheiden aber die Grundstücke aus, welche überhaupt keine geeigneten Beleihungsobjekte sind oder nur in beschränktem Maße: Die Gebäude des Staates und der Gemeinden und die, welche kirchlichen Zwecken gewidmet sind, sollen dauernd lediglich ihrer Bestimmung dienen, nicht aber einem Erwerbszwecke, und dem Verkehr entzogen sein. Sie werden nicht belehnt und, wenn sie mit Hypotheken belastet erworben werden, sind sie tunlichst bald davon zu befreien. Gleiches gilt von Korporations-, Stiftungs- und Vereinsgebäuden; wenn aus besonderen Gründen auf ein derartiges Grundstück eine Hypothek aufgenommen werden muß und kann, ist sie baldmöglichst wegzufertigen. Dasselbe ist der Fall bei Häusern, die nach ihrer Bestimmung oder nach ihrer Beschaffenheit, besonders nach Lage und Bauart dauernd nur Wohnung des Eigentümers oder seiner Familie sein sollen, und zwar um so mehr, je individueller sie geeigenschaftet sind; denn um so mehr ist ein Teil ihres Wertes Affektionswert und sie selbst Genußgüter — man denke an Schlösser, Villen und ähnliche Wohngebäude. Ihre geringere Verkäuflichkeit macht die Sicherheit einer Belehnung zweifelhafter und, wo sie möglich, zwingt den Eigentümer regelmäßig sein wohlverstandenes Interesse, sie so rasch als tunlich zu befreien. Häuser an kleinen Plätzen sind gewöhnlich keine Beleihungsobjekte: sie dienen meist nur als Wohnung des Besitzers wie die Häuser in alten Zeiten; ihre Vermietung ist unsicher, ein Verkauf ein seltenes Ereignis. Denn darin unterscheiden sich ja hauptsächlich die Häuser der modernen Groß- und Mittelstädte von der Mehrzahl der früheren städtischen Wohnhäuser, daß sie rentebringende Objekte sind, weil die Masse ihrer Bewohner keinen eigenen Grundbesitz, sondern ihre Wohn- und Geschäftsräume

gemietet hat. Von landwirtschaftlichen Beleihungen ist hier, wie oben bemerkt, überall nicht die Rede. Neubauten, die noch nicht fertiggestellt und ertragsfähig sind, befinden sich in einem Übergangszustande; ihre Beleihung ist höchstens die Vorbereitung des endgültigen Zustandes nach der Hypothekenregulierung. Eine Amortisation ist deshalb nicht am Platze. Aber je geringer sie belastet sind, desto besser; denn die Hypothekenzinsen vermehren nur die Kosten der Herstellung des Baues, die endgültig erst aus den Erträgnissen zu decken sind. Um so mehr gilt dies von Bauplätzen. Endlich kann der Wert eines Hauses nur durch Schätzung ermittelt werden, über welche die Meinungen auseinandergehen können. Er kann steigen und fallen und deshalb eine Beleihung, wenn sie der Wertveränderung nicht folgt, zu niedrig oder zu hoch werden. Ein Eigentümer kann, z. B. wegen besonders günstiger Bedingungen, an erste Stelle ein geringeres Kapital aufnehmen und eine zweite Hypothek ganz oder teilweise die Rolle eines Teiles der ersten übernehmen lassen oder in der Lage und willens sein, mehr Kapital in sein Anwesen zu stecken als nötig, vielleicht weil es sich so besser verzinst oder weil die Hypothekenfreiheit für seinen Kredit von höherem Wert ist. Auch ist nicht jeder ein nur wirtschaftendes Subjekt und vor allem nicht jeder ein nur mit Geschick und Erfolg wirtschaftendes.

Allein ist die geschilderte Entwicklung auf die amortisationsfreien Beleihungen beschränkt? § 416 BGB ist bei beiden Arten von Hypotheken anwendbar, und als ein Anteil am Grundstücke kann der nicht amortisierte Teil einer Amortisationshypothek ebenso gut angesehen werden, wie ein Zinskapital; ja er erscheint jedenfalls als ein dauernderer Anteil, da die Bank die Amortisationshypothek nicht kündigen kann. Bei der üblichen Tilgung von $^1/_2\,^0/_0$ im Jahr beträgt aber der amortisierte Kapitalsteil nach 10 Jahren erst rund $6\,^0/_0$, nach 20 Jahren $15—16\,^0/_0$. Und zurzeit, da ein Zinskapital fällig wird oder doch dann, wenn der Grundeigentümer Anlaß nehmen wird, auf Grund der früher eingetretenen Fälligkeit eine Neuregelung seiner Hypothekenverhältnisse herbeizuführen, kommen, wie jeder weiß, dem die Verhältnisse vertraut sind, auch von den Eigentümern, die zu amortisieren haben, Anträge auf

Kapitals-Ergänzung oder Erhöhung, auf Nachbelehnung, auf Umwandlung in ein Zinskapital, häufig begründet mit einer Besitzveränderung, einer Erhöhung der Mietrente, vor allem mit vorgenommenen oder vorzunehmenden baulichen Verbesserungen, und die Hypothekenbank wird, wenn der Antrag nach Maßgabe der Grundsätze über die Beleihungshöhe zulässig ist, meist nicht anders können, als ihm stattgeben, wenn sie sich nicht ihr Kapital aus der Valuta eines neuen Darlehens einer anderen Anstalt zurückzahlen lassen oder sich der Nachrede aussetzen will, nicht entgegenkommend, nicht wettbewerbsfähig zu sein und dergleichen. Die Fälle, in denen eine Hypothek durch Amortisation zurückgezahlt worden ist, sind bei jeder Hypothekenbank eine große Seltenheit.

Das Amortisationskapital führt mit nichten eine Entschuldung des städtischen Grundbesitzes herbei. Wer bei Einführung des Amortisationssystems erwartete, in einigen Generationen in den Städten hypothekfreie Eigentümer sitzen zu sehen — und das hat man erwartet —, hatte sich sehr getäuscht. Eine Ausnahme bilden nur die selteneren Fälle, in denen Jahrzehnte hindurch zielbewußt an der Tilgung festgehalten wird, hauptsächlich von Kapitalien auf einem Familienbesitze, einem Vereins- oder Stiftungsgebäude und dergleichen, also bei Wirtschaften mit mehr dauerndem Charakter. In solchen Fällen wird aber häufig eine höhere Tilgungsquote vereinbart. In der bei Weitem überwiegenden Zahl der Fälle dient es derselben bleibenden Eigentumsteilung, die wir beim Zinskapital erkennen mußten, nur daß die Abgrenzung flüssiger ist und oft nach einiger Zeit mehr oder weniger beträchtlich unter die normale Beleihungsgrenze sinkt, meist aber auch nur, bis diese aus einem besonderen Anlaß durch eine Neuregelung der Hypothekenverhältnisse wieder erreicht wird, ebenso wie das Zinskapital von Zeit zu Zeit seine Neuordnung findet.

Weit gefehlt wäre es aber danach, die Meinung vieler Halbgebildeten nachzusprechen, welche die Amortisationshypothek für eine veraltete Beleihungsform erklären. Sie gewinnt vielmehr nur eine neue Beleuchtung: zunächst bleibt ihr der Wert, daß sie fortschreitend die Gefahr der Bank mindert, und bei welcher Beleihung wäre gar keine

Gefahr vorhanden? Die Begründung zum Entwurfe II des G weist auch mit Recht darauf hin, daß die Hypothekenbanken aus diesem Grunde in ihrem eigenen Interesse am Amortisationssystem möglichst festhalten werden — vgl. Anm. 4 zu § 6 G. — Diese Minderung der Gefahr ist freilich zunächst nur mäßig, doch wächst sie fortschreitend, mit ihr auch das Interesse der Nachgläubiger an dem Objekte. Insoweit im Obigen das Amortisationskapital als die richtige Beleihungsform erklärt wurde, geschah dies im wesentlichen — wenn auch keineswegs ausschließlich — vom Gesichtspunkte der Sicherheit des Darlehens aus, für welche die Bank zu sorgen hat, und was oben ausgeführt ist in Ansehung der Festsetzung der Beleihungssumme und der Verweigerung einer Erhöhung derselben durch eine Hypothekenbankleitung, gilt ebenmäßig hinsichtlich der Entscheidung für die Amortisationsform und des Festhaltens daran. Wenn aber die Hypothekenbanken auch da, wo ein Zinskapital an sich gewährt werden könnte, vielfach — wenn auch durchaus nicht immer mit Erfolg — auf die Wahl eines Amortisationskapitales hinwirken, haben sie auch das Interesse des Schuldners im Auge: Der niedrige Zinsfuß des Zeitpunktes der Aufnahme des Darlehens kann dem Schuldner eines Amortisationskapitales nicht entzogen werden. Ist ihm aber der Zins zu hoch, so kann er mit der Kündigung warten bis ein ihm günstiger Zeitpunkt kommt, während der Schuldner eines Zinskapitales an die Neuregelung seiner Hypothekenverhältnisse gehen muß, wenn das Kapital fällig wird. In manchen Fällen kann, wie bereits bemerkt, als Amortisationskapital eine höhere Summe gegeben werden denn als Zinskapital. Gar häufig erfüllen sich die Hoffnungen auf einen baldigen vorteilhaften Verkauf nicht, ein Jahrzehnt ist rasch vergangen und auf einmal ein geringeres oder größeres Sümmchen in der Form der Kapitalstilgung erspart und kann auf die eine oder die andere Weise, z. B. um das Anwesen zu verbessern und seine Rente zu erhöhen, nutzbar gemacht werden; schlimmstenfalls kann gerade der Verzicht auf den getilgten Betrag einen verhältnismäßig günstigen Verkauf erzielen. Oder der Eigentümer entschließt sich freiwillig, das Objekt der Familie zu erhalten, und nach ein paar Jahrzehnten ist

doch ein hübscher Teil der Schuld in eigenes Vermögen verwandelt. Oder es kommen unerwartet schlimmere Zeiten für das einzelne Objekt, das Stadtviertel, die ganze Stadt. Da kann zugunsten eines würdigen Schuldners die Tilgung nicht nur für einige Zeit ausgesetzt, sondern auch unter Umständen, um dem Hausbesitzer die jährliche Last zu erleichtern, das Kapital auf den noch nicht getilgten Betrag abgemindert und in ein Zinskapital umgewandelt werden, der amortisierte Teil kann herausgezahlt und damit dem Besitzer geholfen werden und dergleichen. Die mögliche Herauszahlung des getilgten Teiles, die zunächst als eine Anomalie erscheint, erweist sich so gerade als einer der Vorteile des Systems. Vor allem aber wird, wer nicht Geschäftsmann ist, seltener mit seinem Vermögen dauernd Zinsen in der Höhe des Hypothekenzinses erzielen und daher die Ersparnisse, die er zu machen imstande ist — und die übliche Amortisation beträgt doch nur $^1/_2$ % —, in der Regel am besten anlegen, indem er an einer Hypothek, die sein Grundstück belastet, Abzahlungen macht; vorausgesetzt natürlich, daß er erwarten kann, daß ihm diese Ersparnisse auch verbleiben und nicht etwa durch einen notwendigen Verzicht darauf beim Verkaufe oder durch ungünstigere Bedingungen, neue Gebühren und Spesen bei einer Wiederaufnahme einer Hypothek, die in der Folge notwendig wird, ganz oder zum Teil wieder entzogen werden — Umstände, mit denen man im allgemeinen um so weniger zu rechnen haben wird, je länger man im Besitze des Grundstückes bleibt. Es kommt immer darauf an, inwieweit im einzelnen Falle die Elemente gegeben sind, auf denen die Anschauung beruht, daß nur eine Kapitalsbeteiligung für den Hausbesitzer am Platze sei: ein dauernd vorhandenes, womöglich steigerungsfähiges Mieterträgnis, von dem der Hypothekenzins nur einen Teil wegnimmt, der einen angemessenen Nutzen läßt und ein Verkaufswert, der eher steigen als sinken wird und zu dem die Hypothek im richtigen Verhältnisse steht, danach auch Aussicht und Absicht, allenfalls das Haus mit Gewinn weiter zu verkaufen. Der Betrachter muß die Begriffe trennen, in den Erscheinungen des Lebens gehen sie häufig ineinander über, und der Praktiker hat vorsorglich zu handeln, indem er Möglichkeiten be-

denkt, die den Erwartungen des Augenblickes nicht entsprechen.

Die Darstellung wäre unvollkommen, würden wir nicht auf die zweiten und weiteren Hypotheken einen Blick werfen: Denselben liegen durchaus nicht immer Darlehen oder in Darlehen umgewandelte Forderungen zugrunde wie den Bankgeldern. Häufig sind sie Reste eines früheren Eigentums — Kaufschillingsreste, Tauschaufgaben — oder Ersatz für nicht erlangtes Eigentum wie vielfach Erbteile, Erbabfindungen, Kindergelder, Mitgiften und dergleichen, oder sie sind entsprungen aus einer Beteiligung bei der Herstellung des Hauses, wie Reste von Baukapitalien, Forderungen von Baumeistern, Lieferanten und Bauhandwerkern. Nicht selten ist der Grund des Eintrags einer Schuld, daß sie zurzeit nicht bezahlt werden kann. Wenn eine nicht erststellige Hypothek für ein Darlehen bestellt wird, ist nicht nur die Kapitalsanlage der Zweck seiner Hingabe, sondern oft besondere Beziehungen der Anlaß dazu, Verwandtschaft, Freundschaft, eine Geschäftsverbindung wie die zwischen dem Fabrikanten oder Großhändler und dem Kleinhändler, der durch eine Beihilfe als Abnehmer erhalten werden soll, dies besonders im Verhältnis zwischen Brauereien und Wirten. Die meisten all dieser Forderungen sollen mehr oder weniger rasch aus dem Grundstück gezogen werden, häufig durch Abschlagszahlungen. Auf diesem Wege zahlt mancher sein Grundstück von den Nachhypotheken frei, mit denen er es erwerben oder beschweren mußte. Mancher andere zieht es mit mehr oder weniger Recht und Erfolg vor, sie zu belassen, weil er darin denselben Nutzen für sich sieht, wie im Bankgeld, oder sieht sich gezwungen und in der Lage, sie zu belassen. In den Fällen, in denen der Eigentümer kein weiteres Vermögen hat und kein anderes Kapital an die Stelle setzen kann, bleibt, wenn die Erträgnisse des Hauses für die Zinsen und Rückzahlungen nicht ausreichen, in der Regel nur die Subhastation übrig, die das Haus, befreit von den Schulden, die es, wenigstens zurzeit, nicht mehr tragen kann, in eine andere Hand bringt, meist an eben den Hypothekengläubiger oder einen Nachmann oder auch an einen Vormann, der seinerseits vorgeht; denn der Inhaber einer Hypothek nach dem

Bankgeld muß nicht selten damit rechnen, daß er das Haus erwerben muß, wenn er nicht, um sich vor größeren Verlusten zu bewahren, lieber auf seine Forderung verzichtet. Die Hypothekenbanken müssen sich bei ihren Beleihungen davor hüten, in dieselbe Lage zu kommen. Wegen der Scheu mancher Gläubiger davor, das Verfahren durchzuführen und auch aus anderen Gründen — weiteren Mitteln oder größerem Kredit des Eigentümers — kann unter Umständen ein Grundstück längere Zeit mit Hypotheken belastet sein, die seinen Wert übersteigen. Oft aber hält in schlimmen Zeiten ein Gläubiger den Eigentümer durch Verzicht auf Leistungen oder gar durch Bezahlung der Zinsen einer Vorhypothek, weil er sich für bessere Zeiten einen Vorteil hiervon verspricht. In manchen Fällen ist der Eigentümer wirtschaftlich so vom Gläubiger abhängig, daß er lediglich als dessen Verwalter erscheint, z. B. manche Wirte von der Brauerei; bei guter Führung werden sie unterstützt, gehalten, vorwärts gebracht, bei schlechter Führung fallen gelassen und mittels der Zwangsversteigerung durch einen vermeintlich besseren Nachfolger ersetzt. Solche vom Hypothekengläubiger abhängige Hauseigentümer sind also keineswegs ohne weiteres als Schuldknechte anzusehen. Natürlich kommen aber auch solche Fälle vor. Auch ohne solch systematisches Handeln eines Gläubigers erübrigt oft ein Hausbesitzer als Unterschied zwischen der Mietrente und den Hypothekenzinsen nur soviel, daß er nicht mehr als ein bescheidenes Dasein führt. In Fällen dieser Art, in welchen auch die Höhe der Lasten des Hauses und eine geringe Aussicht auf Besserung seiner Lage zur Annahme zwingt, daß es nicht anders werden wird, nennt bezeichnend genug der Volksmund scherzhaft den Hausbesitzer einen „lebenslänglichen Hausmeister.“ Eine glückliche Wendung kann ihn nach oben reißen, ein Rückgang oder Ausfall in den Mieten wird ihm die Zwangsversteigerung und den Verlust des Hauses bringen. In Zeiten von Krisen sind solche Besitzer es, die nach den Eigentümern dem Bedürfnis vorauseilend erbauter und unvermieteter Neubauten vor allem und in Menge fallen. Außer den Nachhypotheken aber, welche eine wirtschaftlich unrichtige und unter Umständen gefährliche Verschuldung darstellen und denen, die zwar

vorübergehend, von Nutzen sind, deren Tilgung aber am Platze sein wird, gibt es genug zweite Hypotheken, welche als sichere Anlage angesehen werden können, einen etwas höheren Zins bringen als die ersten Hypotheken und nicht gekündigt werden oder, wenn es zur Kündigung kommt, bei der Masse des Kapitalsangebotes für solche Hypotheken leicht ersetzt werden können und deren Wegfertigung für den Grundeigentümer mit Rücksicht auf die Erträgnisse, die ihm das Haus bringt und das Maß von Kapital, das er darin anzulegen gewillt und in der Lage ist, auch unwirtschaftlich wäre; sie sind deshalb als eine praktisch bleibende Eigentumsminderung anzusehen, die dem Eigentümer nur zum Vorteil gereicht; dies besonders bei Grundstücken in den ersten Lagen. So kann sich die Grenze, die oben schematisch bei 60 % gesetzt wurde, über diesen Prozentsatz hinausschieben. Wo die Grenze ist, bis zu welcher eine hypothekarische Belastung als eine für alle Beteiligten angemessene Verteilung der anzulegenden Mittel anzusehen ist, läßt sich nur im einzelnen Falle angeben und auch da nicht immer leicht und sicher und nur mit Gültigkeit für eine gewisse Zeit. Für die Hypothekenbanken sind die Nachhypotheken nur wegen des Interesses von Bedeutung, das die Nachgläubiger an dem Grundstück nehmen werden. Dagegen ist die erste Hypothek für alle Beteiligten von Bedeutung, indem sie einen ruhigen Bestand darstellt, mit dem als gegebener Größe gerechnet werden kann.

Die richtige Einwertung der Bedeutung des Amortisationskapitals und des Zinskapitals ist das eine Ergebnis dieser Betrachtung der Entwicklung, welche die städtischen Hypothekenverhältnisse genommen haben, ihr weiteres Ergebnis eine bessere Einsicht in das Wesen und den Wert der städtischen Hypotheken in unserer Zeit. Man wird darnach — sofern die entwickelten Grundsätze Beachtung finden — weder im Interesse der Pfandbriefgläubiger noch in dem der Darlehensschuldner die Amortisierung jedes Bankgeldes fordern; übrigens wäre diese, wenn für den Schuldner verlangt, nur von Wirkung, wenn auch eine Tilgung — etwa durch Abschlagszahlungen — bei den Nachhypotheken und bei den erststelligen Kapitalien der Sparkassen, Versicherungsgesellschaften und anderen

Gläubiger durchgesetzt würde, die im Wettbewerbe mit den Hypothekenbanken, wie es scheint, mit ständig steigendem Angebote auftreten, die auch — weil praktisch Amortisationshypotheken auf städtischen Grundbesitz fast nur von den Hypothekenbanken gewährt werden können — im Wettbewerbe mit diesen insofern in einer günstigeren Lage sind, als sie dem Grundbesitze Gelder überhaupt nur in der Form zur Verfügung stellen können, wie er sie meist vorzieht, und dadurch die Hypothekenbanken genötigt haben, immer mehr den Wünschen der städtischen Grundbesitzer nach amortisationsfreien Kapitalien nachzugeben. Die „Entschuldung des städtischen Grundbesitzes" wird danach ferner kein Ziel mehr sein, das ohne Einschränkung anzustreben ist, die „Verschuldung" desselben nicht als so beklagenswert erscheinen, wie viele glauben, indem sie jede Hypothek als einen privatwirtschaftlichen wie volkswirtschaftlichen Mangel ansehen, der beseitigt werden soll. Denn die Erhöhung der Summe der Hypotheken auf städtischem Grundbesitze innerhalb eines gewissen Zeitraumes beweist nicht etwa eine fortschreitende Verarmung der Grundbesitzer, sondern bedeutet zu einem nicht geringen Teile eine Zunahme an städtischen Häusern, die neuen Eigentümern Gelegenheit geben, ihren Unterhalt zu finden und Vermögen zu erwerben, und die Erhöhung des Wertes vorhandener Häuser, welche die Hoffnungen ihrer Besitzer ganz oder teilweise verwirklicht, beides nur mittels hypothekarischer Belastung, von welcher ein namhaftes Maß eine dauernde Beteiligung desjenigen Teils des Volkes darstellt, der gegen eine mäßige Rente die sicheren Anteile der Grundstückswerte übernimmt. Auch die Anklage wird damit hinfällig, die man gegen die Hypothekenbanken erhoben hat, daß sie die Verschuldung des Grund und Bodens mindestens mit herbeigeführt hätten, wie andererseits der Hinweis auf die Pflege der Amortisationshypothek, der aus Hypothekenbankkreisen hiergegen vorgebracht wurde, keine durchschlagende Verteidigung ist. Ohne die Hypothekenbanken wäre — nach den Erfahrungen anderer Länder mit weniger fortgeschrittener Entwicklung des Hypothekenbanksystems, bei welchen doch nicht ein ganz besonders hohes privates Kapital ausgleichend wirkt, und nach manchen Erfahrungen bei uns

zu Zeiten und an Orten, da die Hypothekenbanken sich noch nicht wirksam genug erweisen konnten — jedenfalls die Hypothekenlast der Grundstücke im Verhältnis zum Werte nicht geringer, der Grundbesitzer würde aber die geschilderten Vorteile, die sie ihm gebracht haben entbehren, insbesondere auch den Ersatz der zersplitterten Beleihungen durch eine feste Ordnung im Hypothekenstande, und unsere Städte wären ohne die meisten der Paläste, die allen Zwecken der modernen Wirtschaft entsprechen und der Wohnhäuser, die der heutzutage aus Mietern bestehenden Masse der städtischen Bevölkerung bequemer, gesünder und schöner Unterkunft geben, als früher jemand zu hoffen gewagt hätte. Mit Recht hob daher gerade unter Verweisung hierauf bei der ersten Beratung des Gesetzes im Reichstag — vgl. die oben angeführten stenographischen Berichte S. 1390 ff. — der Herr Staatssekretär das segensreiche Wirken der Hypothekenbanken für die Kultur hervor. Das Bestehen einer Wohnungsfrage ist damit nicht geleugnet, und der Stellungnahme ihr gegenüber wird durch eine objektive Würdigung der Leistung der Hypothekenbanken nicht präjudiziert. Allerdings beruht die ganze geschilderte Entwicklung auf einem mehrere Jahrzehnte währenden ungewöhnlichen Aufschwung. Lang andauernde Rückschläge oder gar ein großes nationales Unglück mit der Folge einer allgemeinen und dauernden Abminderung der Erträgnisse und der Häuserwerte und andererseits eines Mangels an Kapitalien, die auf Hypothek angelegt werden wollen, brächten zweifellos viele Enttäuschungen und Verluste bei denen, die von der Voraussetzung ausgehend, daß die Renten und die Werte nur steigen könnten, in der Aufnahme und der Gewährung von Hypothekarkredit nicht zurückhaltend genug waren, und daß gar manche im Hinausschieben der Grenze zwischen der Beteiligung der Hypothekgläubiger und der des Eigentümers bis an den Rand des Möglichen gegangen sind, haben wir gesehen. Allein es wäre doch nicht vernünftig zu verlangen, daß jeder seinen Berechnungen stets den denkbar schlimmsten Fall zugrunde legen müßte. Der Leichtsinn ist gewiß in wirtschaftlichen Dingen wie sonst verwerflich; er erschiene aber noch fast als eine Tugend im Vergleiche zu einem solchen Pessimismus; denn der hat

von vornherein verspielt. Dagegen muß jedermann diejenigen ungünstigen Umstände in Rechnung stellen, welche innerhalb der Grenzen einer näheren Möglichkeit liegen, insofern sie erfahrungsgemäß auch ohne abnorme Erschütterungen der ganzen nationalen Ökonomie das einzelne Objekt, das Stadtviertel, die Stadt treffen können. Die Hypothekenbanken, um die allein wir uns hier zu kümmern haben, beleihen eben darum nur einen mäßigen Teil des Wertes der Grundstücke, damit sie auch in den schlimmsten Fällen annehmen können, nach menschlichem Ermessen gesichert zu sein.

Gegen die Hypothekenbanken wird auch — allerdings mehr aus Kreisen der ländlichen als der städtischen Grundbesitzer — vorgebracht, daß sie auf Kosten der Grundbesitzer leben, die — was übrigens nicht uneingeschränkt der Fall ist — ihre Unkosten und ihren Gewinn mitbezahlen müßten. Der Neid ist heutzutage ein gewöhnlicher Berater in wirtschaftlichen Angelegenheiten, aber er ist immer ein übler Berater. Die mäßige Rente, welche die Aktionäre der Hypothekenbanken beziehen, sichert, wie oben ausgeführt, den Grundbesitzern Kapitalien in so großen Summen und zu so billigen Zinsen, wie sie früher unbekannt waren. Ein guter Vertrag soll und wird beiden Teilen nützen, sagt der Jurist. Auch in der Volkswirtschaft fehlt viel, daß der Nutzen des einen der Schaden des andern sein müßte.

Auch den Vorwurf hat man schon erhoben, daß die Hypothekenbanken die Mitschuld tragen an gewissen ungesunden Erscheinungen, welche sich von Zeit zu Zeit da und dort in den Grundstücksverhältnissen und im Baugeschäft der Städte zeigen, insbesondere an krankhaften Überproduktionen von Neubauten an der Peripherie der Städte. In der Tat ist im einzelnen von Banken dadurch gefehlt worden, daß sie Neubauten beliehen haben, die ebenso wie ihre Eigentümer kein oder nur geringeres Vertrauen verdient hätten. Wo solche Fehler vorkommen — öfters wird ihnen allerdings vorgeworfen, daß sie dem Grundstücks- und dem Baugeschäfte zu wenig Mittel zur Verfügung stellen —, sorgen die oben unter A. hervorgehobenen Umstände dafür, daß den Pfandbriefgläubigern kein Nachteil zugeht, insolange nicht eine förmliche Miß-

wirtschaft getrieben würde. Allgemein vorgebracht ist dagegen jener Vorwurf sicherlich grundlos. Soweit die Wirksamkeit der Hypothekenbanken reicht, können die Mißstände, welche als Bauschwindel zusammengefaßt werden, als ausgeschlossen angesehen werden. Ihre weitreichende Tätigkeit gibt ihnen die Möglichkeit, eine ungesunde Entwicklung an einem Platze eher vorauszusehen und bis zu einem gewissen Grad — durch Verweigerung und Einschränkung der Beleihungen — zu verhindern. Wenn aber eine Krise ausgebrochen ist, sind sie ungleich mehr als ein privater Gläubiger imstande, das Ihre zu tun, sie abzuschwächen und abzukürzen, z. B. durch Stundung gegenüber einem würdigen Schuldner, durch Beleihung gegenüber einem Kreditsucher, der Hilfe verdient.

Eine Auseinandersetzung mit den Reformbestrebungen, welche Änderungen hinsichtlich des privaten Grundeigentums vorzunehmen oder doch den Grundkredit in die öffentliche Hand überzuführen für nötig erachten, gehört nicht in den Rahmen einer Betrachtung des Hypothekenbankwesens, schon weil die Hypothekenbanken keineswegs die einzigen Hypothekengläubiger sind. Das gleiche gilt aus dem gleichen Grunde für die Vorschläge, welche im Interesse der Verbesserung der großstädtischen Wohnverhältnisse eine Abänderung der bestehenden Grundkrediteinrichtungen herbeiführen wollen.

Höchst ungerecht ist es aber, einzelne Mißgriffe oder besonders die oben unter A. am Ende berührten Vorkommnisse dazu zu benützen, das ganze Hypothekenbankwesen als grundsätzlich verfehlt zu erklären und den Ersatz der Hypothekenbanken durch andere Organisationen zu verlangen, und mit schmerzlichem Erstaunen muß eine Hypothekenbankleitung, die gewöhnt ist jahraus jahrein als selbstverständlich ihr Bestes zu geben, wahrnehmen, wie nicht nur diejenigen, deren Raschheit in der Meinungsäußerung ebenso groß ist wie ihre Unkenntnisse, sondern auch Männer, deren Namen zu den ersten in der Wissenschaft zählen, vom Hypothekenbankwesen handeln, als ob die Verwaltung aller Hypothekenbanken mit derselben Leichtfertigkeit geführt würde, mit welcher sie darüber urteilen. Wer nur in Gedanken lebt, hat es so leicht, Änderungen auszusinnen, auch auf Kosten der Achtung

vor geschichtlichem Werden, die doch sonst den Stolz der deutschen Wissenschaft ausmacht. Die eingetragenen Genossenschaften haben sich — von besonderen Verhältnissen abgesehen — für die Führung des Hypothekenbankgeschäftes als ungeeignet erwiesen, weshalb sie das G vom Hypothekenbankbetriebe ausgeschlossen hat — vgl. §§ 2 und 39 und Anm. 2 zu § 2. Daß der Genossenschaftsgedanke in einer anderen erst noch zu bestimmenden Organisation sich fähig erweisen sollte, hinsichtlich der Befriedigung des städtischen Grundkreditbedürfnisses die Hypothekenbanken zu ersetzen oder gar zu übertreffen, müßte erst durch Tatsachen dargetan werden. Staatliche, provinzielle und städtische Hypothekeninstitute, möglicherweise auch Vereine von Grundbesitzern — vgl. die erwähnte Anm. 2 — werden zur Ergänzung der Tätigkeit der Banken und im Wettbewerb mit denselben innerhalb eines engeren örtlichen Bereiches Nutzen bringen können. Der Versuch aber, sie durch solche Einrichtungen zu ersetzen, brächte sicherlich den mannigfaltigen Anforderungen des Lebens weniger entsprechende Organisationen von schwerfälligem, am Hergebrachten festhaltendem Betriebe, bald allzu ängstlich, bald in unkritischem lokalem Optimismus befangen. Die Verstaatlichung des Hypothekenbankwesens insbesondere — vgl. dazu Rechenschaftsbericht der bayrischen Hypotheken- und Wechselbank in München für das Jahr 1895 — würde entweder dazu führen, daß der Staat den Grundbesitzern auf Kosten der übrigen Staatsbürger Geschenke machen würde, oder er könnte nur nach denselben Grundsätzen verfahren, wie die Hypothekenbanken; Jahrzehnte hindurch müßte er erst die Reserven ansammeln, in deren Besitz wohlfundierte Hypothekenbanken bereits sind, und wenn die Spannung zwischen Hypothekenzinsen und Pfandbriefzinsen auch bei Verzicht auf ein Erträgnis sofort oder später teilweise gemindert werden könnte, stünde der unermeßliche Nachteil entgegen, daß die Geschäftsführung in das politische Getriebe gezogen würde; auf jeden Fall dürften sich noch ungleich größere Schwierigkeiten ergeben als sie gegenwärtig schon bestehen, wenn den Schwankungen des Geld- und Effektenmarktes folgend die Bedingungen für die Darlehensnehmer ungünstiger gestaltet werden müssen, so daß gerade die

Grundbesitzer die bittersten Feinde des Staates als ihres Hypothekengläubigers würden. Ein psychologisches Moment darf aber bei den Angriffen auf die Hypothekenbanken nicht außer Acht gelassen werden: Seit die Kritik des Sozialismus, teils bewußt, teils unbewußt, mehr und mehr in die Geister eingedrungen, ist der naive Stolz über die Wunder des Erreichten, der so viele frühere volkswirtschaftliche Schriften kennzeichnet, meist der kaum eingestandenen Vorstellung gewichen, daß die „heutige Wirtschaftsordnung" etwas sei, was auf jedem Gebiete morgen geändert werden müsse. Vielleicht erschiene sie in manchem nicht so schlecht, wenn man sich immer die Mühe nehmen wollte, sie näher kennen zu lernen. Für jedes Jahrhundert hat unsere so geschichtlich empfindende Zeit Gerechtigkeit, über die Gegenwart ist unser Geist geneigt bis in Zukünfte hinwegzueilen, die zu beurteilen niemand imstande ist, wenn er es nicht vorzieht, erschrocken über die Fülle des Neuen, die Einrichtungen der Vorzeit zurückzuwünschen. Daß das Hypothekenbankwesen, wie es sich zu dem geschilderten Stande entwickelt hat, auch weiteren Veränderungen unterworfen sein wird, ist selbstverständlich. Wer möchte nicht auch auf diesem Gebiete eine Entwicklung, die Anpassung an neue Erscheinungen wünschen? Ebenso selbstverständlich ist es, daß die Hypothekenbanken ihre Erfahrungen machen mußten; insbesondere hat das Hypothekenbankgesetz — eine schöne Frucht dieser Erfahrungen — bei seinem kurzen Bestande erst teilweise seine Wirkungen äußern können. Aber sollte es wirklich nicht mehr erlaubt sein, die Gegenwart mit der Vergangenheit zu vergleichen und sich an dem Fortschritte, der sich dabei zeigt, zu erfreuen? Wer dies wagt, der muß zugeben: Das Hypothekenbankwesen gehört mit den modernen Verkehrsanstalten, dem Versicherungswesen und so manchen anderen Einrichtungen unserer heutigen Volkswirtschaft zu den Neuerungen, die gemeinsam mit den technischen Errungenschaften des 19. Jahrhunderts die Welt geändert haben: Sie haben uns zu einem reicheren und zu einem verfeinerteren Geschlechte gemacht und — das wollen wir freilich gar nicht hören und vielleicht am wenigsten die, für die es am meisten gilt — doch auch in vielen Beziehungen zu einem glücklicheren Geschlechte als unsere Väter es waren.

---

# Anhang.[1]

Berchtesgaden, **Mai 1907.**

Lieber Freund!

Die obige Angabe des Ortes, von dem aus ich schreibe, ist zugleich eine Entschuldigung dafür, daß ich erst jetzt Dir meinen Dank für Deine freundlichen Zeilen vom 23. März laufenden Jahres erstatte: Außer in Urlaubszeiten finde ich leider nicht die Muße zu einer Arbeit, wie sie die Erwiderung auf Deine Bedenken bildet.

1. Du hast in meiner Darstellung es besonders vermißt, daß sie über die Frage der Beleihung der Bauplätze so rasch hinweggleitet. Allein die Bauplatzbeleihungen haben für die Hypothekenbanken eine nur unwesentliche Bedeutung. Nach § 12 Abs. 3 Satz 1 des HBG dürfen die zur Deckung von Pfandbriefen verwendeten Hypotheken an Bauplätzen sowie an solchen Neubauten, welche noch nicht fertiggestellt und ertragsfähig sind, zusammen den zehnten Teil des Gesamtbetrages der zur Deckung der Pfandbriefe benutzten Hypotheken sowie den halben Betrag des eingezahlten Grundkapitals nicht überschreiten. Da die Hypothekendarlehen der deutschen Hypothekenbanken über 8,75 Milliarden Mark betragen, die Gesamtsumme des Aktienkapitals derselben einschließlich der — nach der allegierten Stelle nicht mit zu berücksichtigenden —

[1]) Vgl. dazu die Anm. auf S. 1.

Reserven aber weniger als 1 Milliarde, so würde man bei der Annahme, daß auf die Beleihungen von Bauplätzen und von nichtertragsfähigen Neubauten je die Hälfte zu rechnen wäre, gegenwärtig auf eine gesetzlich zulässige Maximalziffer von weniger als 250 Millionen kommen. Dies eine ganz rohe Berechnung. Tatsächlich ist der Gesamtbetrag der Bauplatzbeleihungen der Hypothekenbanken weit geringer. Ich verweise hiewegen auf die Anmerkung 1 auf S. 56 und 57 der gründlichen „Beiträge zum Reichs-Hypothekenbankgesetz“ von J. Budde, I. Bd. Berlin 1905; dort werden für Ende 1904 bei rund 7,8 Milliarden Mark Deckungshypotheken von 35 deutschen Hypothekenbanken 64,75 Millionen Mark Terrainhypotheken, das sind 0,8 % ermittelt, wovon auf die drei reorganisierten Berliner Hypothekenbanken allein $30\frac{1}{2}$ Millionen Mark treffen. Auch wenn man berücksichtigt, daß dieses Ergebnis, wie Budde selbst bemerkt, kein genaues ist und wenn man die nicht zur Pfandbriefdeckung verwendeten Hypotheken der Hypothekenbanken heranzieht, ergibt sich, daß der Bestand der Hypothekenbanken an Bauplatzhypotheken sehr gering ist; ich glaube übrigens mit Budde, daß er sich eher vermindert als vermehrt, und begrüße diese Entwicklung, wenn auch keineswegs jede Bauplatzbeleihung weniger gut ist und ich ein Verbot aller Bauplatzbeleihungen nicht gerechtfertigt fände, schon weil sich die Bauplatzhypotheken vom Baugeldergeschäfte nicht trennen lassen — vgl. das Zitat in Anmerkung 5 meiner Ausgabe des HBG zu § 12 desselben. Überhaupt möchte ich nicht jeder Ansicht, welche Budde in seinem Buche ausspricht, beipflichten. Jedenfalls hatte eine Darstellung, welche das Wesentliche der volkswirtschaftlichen Bedeutung des Hypothekenbankwesens zusammenfassen will — vgl. die Anmerkung auf S. 1 meiner Arbeit —, wenn sie schon berechtigt war, von einer Behandlung der landwirtschaftlichen Beleihungen abzusehen, weil nicht $\frac{1}{10}$ der Beleihungen der Hypothekenbanken ausmachend, um so weniger Anlaß, auf die Bauplatzhypotheken einzugehen, die wohl höchstens den hundertsten Teil der Darlehen der Hypothekenbanken ausmachen.

2. Du findest, daß bei mir „die mit unseren Hypothekenbankeinrichtungen verbundenen Schäden viel zu leicht

abgetan werden, nämlich die Nachteile, welche für unser ganzes großstädtisches Wohnungswesen aus der Organisation der Hypothekenbanken überhaupt erwachsen, indem dadurch die die Wohnungsmieten in die Höhe treibende und die Art der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses verschlechternde Bodenspekulation erheblich gefördert wird, ja ohne sie in der heutigen Weise gar nicht möglich wäre." Dabei lenkst Du mein Augenmerk auf einige Arbeiten von Eberstadt, Fuchs und anderen.

Ich bin Dir zu großem Danke verpflichtet, daß Du mich auf diese Weise veranlaßt hast, mich mit einem beachtenswerten Zweige der derzeitigen volkswirtschaftlichen Literatur vertraut zu machen . . . . . . Diese Literatur der Wohnungsfrage stellt sich grundsätzlich auf den Standpunkt des Wohnenden, im wesentlichen also des Mieters und sucht von da aus die interessierenden Erscheinungen zu beurteilen. Diese Tatsache allein schon läßt diese — um mich kurz auszudrücken — „Wohnungsbewegung" begrüßen; denn man wird zugeben müssen, daß die bisherige Betrachtungsweise all dieser Erscheinungen dem Standpunkte des Mieters zu wenig gerecht wurde, indem sie ihn im wesentlichen als Objekt behandelte, und auch hier wird eine Betrachtung von verschiedenen Seiten aus am ehesten der Wahrheit näher führen.

Die Behauptungen und Bestrebungen Eberstadts — ich darf ihn allein erwähnen, weil seine Ansichten von der Wohnungsbewegung in weitem Umfange angenommen zu sein scheinen, ja in vielen bezüglichen Äußerungen der Presse, insbesondere der sogenannten Finanzpresse unschwer wiederzuerkennen sind, berühren nun das Hypothekenbankwesen nur in einem Punkte: nach Eberstadt „bildet die Verschuldung unter den heutigen Verhältnissen das Mittel, um den Bodenwert fiktiv zu steigern. In den Fällen, in welchen ein materieller — auf nützlicher Aufwendung, Melioration des Bodens im weitesten Sinne beruhender — Verschuldungsgrund nicht vorliegt, ist die Verschuldung der primäre, die Wertsteigerung dagegen erst der sekundäre Vorgang. Dem Grundstück wird ein Forderungsrecht, das ist eine Belastung hinzugefügt, lediglich mit der Absicht und der Wirkung, die Bodenrente und den Bodenwert um den

gleichen Betrag zu steigern. Der gestiegene Bodenwert besteht dann in gar nichts anderem als in einer Verschuldung .... Die Realisierung der Gewinne erfolgt in der Weise, daß dem Boden eine Belastung in der Höhe des Spekulationsgewinnes auferlegt wird. Die Hypothek ist in diesem Falle nichts anderes als realisierter Gewinn." — Eberstadt, Der deutsche Kapitalsmarkt, Leipzig 1901 S. 240 und 241. Damit wendet sich E. gegen unser Grundkreditsystem überhaupt, nicht aber gegen die Hypothekenbanken als solche, „welchen nicht einmal der sechste Teil der Hypotheken und Grundschulden in Deutschland gehören und welche nur an der durch die Hypothek bewirkten Kapitalsaufsaugung verhältnismäßig beteiligt seien." Diese Folgerung zieht Eberstadt auch ausdrücklich — vgl. Anmerkung 2 auf S. 142 und Text S. 142—153, dann Anmerkung 5 auf S. 201 a. a. O. und Text dazu; vgl. auch derselbe „Das Wohnungswesen", Sonderabdruck aus dem „Handbuch der Hygiene" von Weyl, Jena 1904 S. 46 und 47, ferner 79.

Du wirst mir zugeben, daß es nicht Sache einer kurzen Darstellung des Spezialgebietes des Hypothekenbankwesens ist, sich mit Angriffen auseinanderzusetzen, die gegen unser Grundkreditsystem im ganzen gerichtet sind. Einen Satz, der dies auch in bezug auf eben die Eberstadtschen Vorschläge zum Ausdruck bringt, habe ich nunmehr der Stelle in meiner Arbeit beigefügt, wo ich ein Eingehen auf die Bodenreformbewegung ablehne.

3. Allein ich möchte mich nicht hinter einer „Prozeßeinrede" verschanzen. Die Aufgabe aber, zu den Eberstadtschen Lehren Stellung zu nehmen, brachte mich zunächst in eine gewisse Verlegenheit: einerseits erschien es mir frivol, nach einer so kurzen Befassung mit ihnen mich über sie zu äußern, eingehendere Studien über die in Betracht kommenden Tatsachen und Theorien, Vergleiche mit den entsprechenden Verhältnissen des Auslandes, insbesondere Englands schienen mir die Voraussetzung dafür zu bilden, andererseits konnte ich nicht umhin, auf Grund der Kenntnis der Verhältnisse des Immobiliarwesens, wie sie eine jahrelang fortgesetzte Beschäftigung mit sich bringt, mir eine bestimmte Meinung zu bilden. Nun habe ich in Adolph Webers Buch: „Über Bodenrente und Boden-

spekulation in der modernen Stadt", Leipzig 1904, all das, was ich mir als meine Auffassung zu präzisieren im Begriffe war, durch die gründlichsten Studien belegt, wiedergefunden, und ich kann deshalb einfach auf dieses Werk, insbesondere dessen Seiten 55—57, vor allem das ganze Kapitel „Das Angebot von städtischem Bauland" S. 73—124 verweisen; vgl. dazu auch S. 307 der Nr. 265 der Beilage zur Allgemeinen Zeitung von 1905 in des Genannten Aufsatz „Der Streit für und gegen die Existenzberechtigung der Bodenspekulation". Dabei ist hervorzuheben, daß Weber, der, wie ich nicht bezweifle, die Wissenschaft aus der Eberstadtschen Phantasie auf den festen Boden der Wirklichkeit zurückgeführt hat, keineswegs zu dem Ergebnisse kommt, es sei nun alles in schönster Ordnung, sondern für die Tätigkeit zur Verbesserung der Wohnverhältnisse insbesondere der unbemittelten Klassen die Bahn frei läßt — vgl. seine Ausführungen S. 82 ff. und besonders 173 ff. —, und ich lege Wert darauf festzustellen, daß dies auch meine Meinung ist, wie ich in meiner Arbeit ausdrücklich erklärt habe. Um das Wesentlichste zusammenzufassen: Der Wert eines Hauses und damit des Bodens, worauf es steht, wird bestimmt durch die Miete, die dafür erzielt wird, nicht umgekehrt — vgl. hierzu auch Fuchs „Über städtische Bodenrente und Bodenspekulation" im „Archiv für Sozialwissenschaft und Sozialpolitik" Bd. 23, neue Folge Bd. 5 S. 732; der Wert des unbebauten Bodens am letzten Ende durch die Miete, welche aus den darauf zu erbauenden Häusern erzielt werden wird. Ob mehr oder weniger Schulden auf dem bebauten oder unbebauten Grunde ruhen, ist ohne Wirkung. Es liegt nahe, wie ich gleich hier einschalten möchte, zu entgegnen, daß doch hohe Hypothekenzinsen den Vermieter nötigen, die Mieten zu steigern; allein auch ohne gerade diesen Antrieb drängen naturgemäß die Vermieter heutzutage die Mieten in die Höhe, soweit sie können. Der Grund dafür liegt darin, daß das Vermieten nicht mehr wie in früheren Zeiten eine mehr gelegentliche Ausnutzung von Vermögen ist, das man selbst nicht nutzen kann, sondern daß es eine systematische auf Erwerb gerichtete Tätigkeit, ein Beruf geworden ist. Die Grenze aber für alles Miete-Steigern bildet die erreichbare Höhe der Mieten.

Daß bei Immobilien wie sonst das Verhältnis von Vorrat und Bedarf für die Preisgestaltung entscheidend wirkt — vgl. Weber S. 109/110 —, hat man in München in den letzten Jahren deutlich erkennen können; als zuviel gebaut worden war, mußten die Hauseigentümer ihre Mieten, zum Teil um ganz erhebliche Beträge herabsetzen. Nach dem Niederschreiben dieses Satzes komme ich mir geradezu lächerlich vor, denn das ist doch wohl etwas so Selbstverständliches wie daß $2 \times 2 = 4$ ist. Es ist wirklich sonderbar, dies ausdrücklich sagen zu müssen. Gegenwärtig ist der Bedarf an großen Wohnungen in den meisten Stadtgegenden Münchens erheblich größer geworden und deshalb sind die Preise dafür wieder in die Höhe gegangen, leer stehende kleinere Wohnungen gibt es dagegen in den meisten Vierteln noch in ziemlicher Menge, weshalb die Mieten dafür vielfach noch recht gedrückt sind. Es scheint mir, Eberstadt hat bei der Bildung seiner Theorie zu viel die Berliner Verhältnisse auf sich wirken lassen, wo vielleicht eine besonders große Nachfrage als Folge des außerordentlichen Zusammenströmens von Menschen den Betrachter verführen kann, nur die auf Seiten des Angebotes wirksamen Momente zu sehen. In der Praxis bezweifelt es niemand, daß die genau festgestellte Mietrente der einzig sichere Maßstab für die Ermittelung des Wertes eines Hauses ist. Nach der Mietrente frägt der Kauflustige zuerst — vgl. Budde a. a. O. S. 9 und 10. Siehe auch HBG § 12 Abs. 1 Satz 2. Ferner: Jede Anweisung über die Wertermittlung einer deutschen Hypothekenbank — vgl. dazu § 13 HBG — wird dies erkennen lassen; ich füge ein Exemplar der Anweisung über die Wertermittlung der Bayerischen Handelsbank bei und verweise auf die §§ 26 und 28 derselben. Nach letzterer Bestimmung bildet regelmäßig das arithmetische Mittel zwischen dem Nutzungswerte einerseits und dem Grund- und Bauwerte andererseits den Beleihungswert; wegen Ausnahmefälle § 29. Dies entspricht der allgemeinen Übung, wie aus Budde a. a. O. S. 14 ff. und 40 ff. zu ersehen. Dazu ist zu bemerken, daß in längst vollständig überbauten Lagen, wie beispielsweise einer Altstadt, der Grundwert nach der Meinung vieler Sachverständigen, die meines Erachtens auch allein innerlich be-

rechtigt ist, aus den wenigen Verkäufen von Plätzen, die sich ermitteln lassen, mit geringerer Sicherheit festgestellt werden kann, als aus der normalen Rente, die ein einen Bauplatz dortselbst richtig, insbesondere auch der maßgebenden Bauordnung entsprechend ausnutzendes Gebäude abwirft; diese unter Berücksichtigung entsprechender Abzüge und zum entsprechenden Zinsfuß — vgl. § 26 Abs. 2 unserer Anweisung über die Wertermittlung — kapitalisiert ergibt, wenn die Kosten eines solchen Gebäudes abgezogen werden, den Grundwert. Bei solcher Wertsberechnung sind also Grund- und Bauwert einerseits und Nutzungswert andererseits einander gleich, wenn das Gebäude den Platz, der in einer solchen Stadtgegend liegt, vollkommen ausnützt. Gegen die allgemeine Anwendung dieser Methode übrigens Budde S. 40.

Wesentlich weniger sicher ist die Feststellung des Wertes von unbebautem Grund und Boden nach der Rente, die in der Zukunft aus den darauf zu erbauenden Häusern wird erzielt werden können, und um so unsicherer, je entfernter die vollständig überbauten Quartiere sind, weil eben niemand die Zukunft ganz sicher beurteilen kann. Um so mehr müssen deshalb in solchen Fällen für die Wertsbestimmung die Preise herangezogen werden, welche bisher für ähnlich gelegene Grundstücke bezahlt worden sind — vgl. §§ 23 und 33 der Anweisung. Diesen Preisen gegenüber ist freilich Vorsicht geboten, weil sie nicht selten übertrieben sind; unter Umständen können sie aber infolge allgemeiner Mutlosigkeit, die nach einer Krise eintritt, auch zu niedrig sein. Vgl. dazu auch einerseits Budde a. a. O. S. 25 ff., andererseits Weber a. a. O. S. 103 und 104. Eberstadts Behauptung, daß die Besitzer von unbebautem Grund und Boden, um die Preise in die Höhe zu treiben, sie künstlich zurückhalten, mag manchem an Münchener Terrainwerten Interessierten ein wehmütiges Lächeln entlocken; hebt doch hier zurzeit jede Terraingesellschaft, die einmal einen Bauplatz verkauft, in den Zeitungen ein Geschrei an wie eine Henne, die ein Ei gelegt hat. Ich habe soeben schon zugegeben, daß die Werte, zu denen Bauplätze verkauft werden, gegenüber ihrem inneren Werte, der sich aus der zukünftig erzielbaren Mietrente bestimmt, zu hoch sein können; und sie

mögen dies sogar nicht selten sein. Der springende Punkt der Eberstadtschen Auffassung ist nun der, daß die in die Höhe getriebenen Preise der Bauplätze in der Folge nach Überbauung den Wert der Häuser und damit die Wohnungsmieten bestimmen. Auf die Preisbildung für die Bauplätze glaubt er daher auch vor allem seine Aufmerksamkeit richten zu müssen, und Du hast in Deinem Briefe ganz recht: wenn man sich dieser Vorstellung anschließt und zugleich annimmt, daß die Hypotheken auf Bauplätzen im wesentlichen Bankgelder sind, dann muß man die Zulassung der Beleihung von Bauplätzen durch unser Hypothekenbankgesetz „für die Wurzel alles Übels in unserer heutigen Organisation“ ansehen. Diese Vorstellung Eberstadts ist aber unhaltbar: daß die Grundbesitzer die Preise ihrer Bauplätze so hoch als möglich zu treiben bestrebt sind, ist selbstverständlich. Richtig ist auch, daß die Baumeister zumal an größeren Plätzen keineswegs immer als Gegeninteressenten erscheinen — vgl. dazu Eberstadt „Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau“ Jena 1907, S. 14 ff., S. 173 ff. —, die Mieter aber, welche in die auf den Plätzen erbauten Häuser einziehen, bilden die Gegenpartei. Erscheinen ihnen die Mietpreise, welche ein Vermieter nach Maßgabe der Gestehungskosten seines Hauses verlangen muß, zu hoch, so bleiben seine Wohnungen leer, und es kommt — denn die Hypothekengläubiger wollen ihre Zinsen und allenfalls ihr Kapital — die Subhastation, durch welche das Haus die übermäßigen Schulden abschüttelt und die Scheinwerte, die in Hypotheken auf dem Hause eingetragen sein mögen, ja häufig genug auch ein Teil des wirklichen Wertes vernichtet werden. Den Wohnungsmietern kann es gleichgültig sein, wenn Bauterrains von Interessenten ein höherer Wert zugeschrieben wird, als ihr innerer Wert beträgt, so lange noch keine Häuser darauf sind; stehen aber einmal Häuser darauf, so kümmert es sie bloß, welche Miete sie auf Grund des Wohnungsangebotes im Verhältnis zur Nachfrage zahlen müssen, nicht aber welchen Grundwert die aus einem Hause eingehende Mietrente rechtfertigt. Die Subhastation, das Totengericht jeder falschen und jeder unglücklichen Immobiliar - Unternehmung, entsprechend dem Konkurse für die Unternehmungen in Mobiliarwerten,

sie die dem Praktiker täglich vor Augen steht als die heilsame Reinigung nach jeder Ausschreitung, die die Macht der wirtschaftlichen Tatsachen nicht beachtet, findet im Eberstadtschen System keinen Platz. Was soll man aber dann von ihm halten? Eine Spekulation à la baisse, deren Mangel Eberstadt hervorhebt, gibt es freilich in Immobilien nicht. Die nötige Reduktion erfolgt durch die Tatsachen selbst. Die Zahl der ganz oder teilweise leer stehenden und dem Subhastationsverfahren unterliegenden Häuser mag man sich dabei als eine Art „Reservearmee" vorstellen. Ich wüßte wirklich nicht, wie man hier — vgl. z. B. Eberstadt „Rheinische Wohnverhältnisse" Jena 1903 S. 42 — „alle natürlichen Wirtschaftsgesetze auf den Kopf gestellt" finden kann.

Wenn Du mir schreibst, daß Du „in bezug auf die Beleihung noch nicht fertiger Bauten ganz mit mir übereinstimmst", bei welchen, wie ich in meiner Arbeit bemerke, „die Hypothekzinsen die Kosten der Herstellung des Baues vermehren, die endgültig erst aus den Erträgnissen zu decken sind", so dürfte doch die Folgerung nicht abzuweisen sein, daß auch der Wert der Bauplätze durch die zukünftigen Erträgnisse bestimmt wird.

Alles Vorstehende nun ist die Regel; welche Einschränkungen dieselbe erfahren kann, hebt Weber a. a. O. richtig hervor.

Dabei ist aber, was die Verschuldung von unbebautem Grund anbelangt, darauf hinzuweisen, daß dieselbe gerade auf das Bebauen hindrängt; denn die Schulden müssen verzinst werden, und die Eingänge dafür lassen sich erst aus Mietzinsen erzielen. Deshalb werden manche Häuser erbaut in der Hoffnung, daß sie vermietet werden und Mittel zur Zahlung von Hypothekzinsen bringen, während die Zeit für die Bebauung noch nicht gekommen ist; diese Häuser drücken dann die Mieten herab. Die erste Regel bei Grundstückspekulationen ist denn auch: „keine Schulden", eine Regel, gegen die freilich in 99 von 100 Fällen gesündigt wird, gar häufig mit der Wirkung, daß die Subhastation schon vor der Überbauung kommt; denn der vorgehende Hypothekengläubiger kümmert sich, wenn er seine Forderung für gedeckt ansehen kann, nicht darum, ob der Eigentümer und allenfalls auch Nachgläubiger ihre Speku-

lation noch nicht beendigen wollen. Dieses Moment beachtet Eberstadt gar nicht. Sehr richtig ist in einigen Zitaten bei Weber S. 99 und 100 darauf hingewiesen, daß es gewöhnlich nur Leute, die nicht spekulieren wollen, besonders sogenannte „Urbesitzer“ sind, welche ihre Grundstücke unbebaut liegen lassen. Der Grund dafür ist zum großen Teil der, daß solcher Besitz unbelastet ist und deshalb keine Zinsen erbringen muß.

Daß auch die Eberstadtsche Entgegensetzung der ländlichen und der städtischen Verhältnisse — dort „Minderwertsverschuldung“ infolge Rückgangs der Bodenrente, hier „Mehrwertsverschuldung“ infolge Steigens derselben — „Kapitalmarkt“ S. 238 ff. — unhaltbar ist, dürfte schon aus dem hervorgehen, was Conrad S. 99 in seinem „Grundriß zum Studium der politischen Ökonomie“, 2. Teil, 3. Auflage hervorhebt: Steigen der Hypothekenschuld der Landgüter in Deutschland von den zwanziger bis in die siebziger Jahre entsprechend dem Steigen der Preise der landwirtschaftlichen Produkte und damit dem Steigen des Wertes des landwirtschaftlichen Grund und Bodens; diese Stelle und die folgende S. 100 sind für die hier berührten Fragen höchst beachtenswert. Die im Grundbesitz gegebene Kreditquelle wird eben in der Stadt wie auf dem Lande so viel als möglich ausgenützt, wenn ein Anlaß dazu eintritt; dieser aber kann ein Bedürfnis nach Kapital sein, das seinen Grund im Rückgang der Verhältnisse hat, aber auch ein solches, das das Grundstück selbst, seine Bebauung, seinen Erwerb, seine Veräußerung, zum Ziele hat. Hierüber kann ich auf die einschlägigen Bemerkungen in meiner Arbeit über den Zweck der Aufnahme eines Bankgeldes und bei Besprechung der Nachhypotheken verweisen.

Die Verschuldung der Miethäuser allgemein Konsumtivkredit zu nennen — Eberstadt „Kapitalmarkt“ S. 254 — scheint mir auch nicht angängig. Nimmt doch der Wohnungsproduzent den Kredit auf, regelmäßig zur Herstellung oder zum Erwerb des Miethauses. Wäre dies Konsumtivkredit, so gäbe es wohl gar keinen Produktivkredit.

Ich wiederhole: ich will damit keineswegs für alles Bestehende eintreten und begrüße jeden Schritt, der für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse insbesondere

der niederen Klassen unternommen wird. Aber die Grundlage, von der Eberstadt ausgeht, ist falsch.

Gerade die verdienstlichen Untersuchungen, die er unter dem Titel „Rheinische Wohnverhältnisse“ veröffentlicht hat, dürften im übrigen dartun, daß es doch in erster Linie die Bauordnung ist, was eine schädliche Ausnützung der Baugrundstücke verhindern kann, denn warum soll nicht obrigkeitliche Anordnung dasselbe erreichen, was anderswo die überkommene Sitte bewirkt? Eberstadt beruft sich zwar hiergegen darauf — a. a. O. S. 69 Anmerkung 1, Kapitalmarkt S. 144 Anmerkung 1 —, daß das preußische Grundbuchwesen seine Wirksamkeit im Rheinland erst seit jüngster Zeit in größerem Umfange geltend gemacht habe. Es dürfte aber doch hierauf kein allzu großes Gewicht zu legen sein; denn auch im Rheinland haben vor wie nach dem Inkrafttreten des BGB Hypothekenbanken wie Private Immobilien wie im übrigen Deutschland beliehen. Richtig mag wohl sein, daß die systematische, wirklich oder vermeintlich größtmöglichste Ausnützung eines Baugrundstückes von Berlin ausgegangen und erst seit neuerer Zeit in andere Bezirke Deutschlands vorgedrungen ist. Aber dies ist kein Beweis dafür, daß es Bestimmungen des Grundbuchrechts und nicht baupolizeiliche Bestimmungen sind, die Mißstände bringen oder beseitigen. Auch stellt jeder Schätzmann, der ein unbebautes Grundstück bewerten soll, zuerst fest, wie es nach der betreffenden Bauordnung überbaut werden darf, welche Mieten daher daraus erzielt werden können; darf es nur mit zwei Stockwerken in offener Bauweise bebaut werden, so wird es pro Quadratmeter niedriger geschätzt, als wenn es geschlossen mit vier Stockwerken bebaut werden darf. Ein Taxator, der statt dessen sich einen Grundbuchauszug verschaffen und nach der Summe der eingetragenen Hypotheken den Wert pro Quadratmeter berechnen würde, ist mir bis jetzt noch nicht vorgekommen.

Doch ich halte ein; denn meine Aufgabe ist es hier nicht, mich mit der Wohnungsfrage zu beschäftigen, sondern die Stellung der Hypothekenbanken zu dem, worauf die Wohnungsbewegung ihr Augenmerk richtet, zu präzisieren. Die Hypothekenbanken gewähren Darlehen gegen erststellige Hypotheken auf Häusern, die eine aus-

reichende Rente bringen oder bringen könnten, um die Zinsen ihrer Darlehensforderungen zu bezahlen, und die nötigenfalls zu Preisen verkauft werden könnten, die ihre Forderungen zweifellos decken; deshalb halten sie sich innerhalb der Grenze von äußerst $^{3}/_{5}$ des Verkaufswertes. Ob die Häuser vom Eigentümer selbst benutzt, ob sie vermietet werden, ob sie groß oder klein sind, ob viele oder wenige darin wohnen, ist ihnen einerlei, nur daß sie, um ihre Gefahr zu verkleinern, lieber weniger teure Objekte beleihen. Sie bevorzugen das Amortisationsdarlehen, werden aber vielfach, besonders infolge des Wettbewerbs der Versicherungsgesellschaften, von den Darlehenssuchern gezwungen, amortisationsfreie Darlehen zu gewähren, wo solche als unbedenklich erscheinen, d. i. vor allem — aber nicht ausschließlich — auf den Geschäftshäusern der ersten Stadtgegenden. Aber jedenfalls können sie keine anderen Häuser beleihen, als solche, die da sind. In einer Zeit, in der die Masse der genügend rentierlichen und jederzeit veräußerlichen Häuser Miethäuser mit einer mehr oder weniger hohen „Behausungsziffer" sind, können sie nicht hauptsächlich Einfamilienhäuser beleihen, wie sie das gerne tun würden, wenn die deutschen Städte um einen Kern von Geschäftshäusern einen Kranz von Wohnvierteln aus Einfamilienhäusern im Eigenbesitz der Bewohner hätten, die dann im Gegensatz zu den jetzigen Verhältnissen eine marktgängige Ware wären. In den seltenen Fällen, in welchen sie Bauplätze beleihen, haben sie an der Erhöhung des Wertes derselben nur das Interesse, daß sie auf ihre Forderungen keinen Ausfall erleiden, am Gewinn durch Werterhöhung nehmen sie nicht teil. Und zwar ist ein solcher Ausfall, wenn er eintritt, für sie ein vollständiger Verlust hingegebenen Vermögens, nicht wie mancher Ausfall an einer Hypothek eines Vorbesitzers nur eine Minderung von Gewinn; denn ihren Hypothekenforderungen stehen ja die Forderungen ihrer Pfandbriefgläubiger gegenüber und ihr Gewinn ist nur der Unterschied zwischen den Zinsen ihrer Forderungen und ihrer Schulden; welch mäßige Rente dieser Gewinn den Aktionären der Hypothekenbanken gewährt, kann aus jeder Zusammenstellung der Jahresergebnisse der deutschen Hypothekenbanken ersehen werden. In Ziffer 1 habe ich hin-

gewiesen auf den verhältnismäßig geringen Betrag an Bauplatzhypotheken der Hypothekenbanken. Dieselben spielen nicht nur eine untergeordnete Rolle gegenüber den Hypothekenkapitalien der Hypothekenbanken überhaupt, sondern auch — denn was bedeuten 60—90 Millionen Mark gegenüber dem Werte der Baugründe, welche sämtliche deutschen Städte umgeben — gegenüber den Bauplatzhypotheken überhaupt. Die Beteiligung von Kreditbanken an Grundstücksgeschäften kann man natürlich nicht den Hypothekenbanken zur Last legen. Außerdem kann man als sicher annehmen, daß diese Bankhypotheken doch zu den sichersten der Bauplatzhypotheken gehören, also nur die unbestreitbarsten dieser Werte darstellen; selbst wenn also die Mieten durch das vorherige Hinauftreiben der Grundstückspreise mittels hypothekarischer Belastung in die Höhe getrieben würden, wäre dies doch am allerwenigsten den Hypothekenbanken zuzurechnen. Was haben die Hypothekenbanken von den Gewinnen, welche Grundstücks- und Häuserspekulanten machen? Ja ob es solche Spekulanten überhaupt gibt oder nicht, ob sie unverdienten Wertzuwachs einheimsen oder ob er ihnen weggesteuert wird, all dies kann den Hypothekenbanken gleichgültig sein.

4. Der Vorschlag, den „Meliorationshypotheken" einen Vorrang vor den „Spekulationshypotheken" oder „einfachen Bodenschulden" einzuräumen, verdient eine Prüfung, auch nachdem man die Eberstadtsche Ansicht von der Bildung der Immobiliarwerte als unhaltbar erkannt hat, und berührt an sich gewiß sympathisch. Auch diese Auffassung, die ich mir beim Lesen der Eberstadtschen Arbeiten bildete, finde ich bei Weber S. 177 wieder.

Vor allem aber: was ist Melioration, was Spekulation? . . . . Es gibt doch auch eine Wertsteigerung, die weder Melioration noch Spekulation ist — vgl. Fuchs „Zur Wohnungsfrage" S. 107 ff. Wenn man aber auch deshalb vorzieht, worauf der Ausdruck „einfache Bodenschulden" deutet, einfach den Meliorationshypotheken einen Vorrang vor allen anderen Hypotheken zu verschaffen, so fragt es sich noch: soll nur die mechanische inaedificatio Melioration sein? nicht aber z. B. der Aufwand an geistigen und Willenskräften wie an Kapital, insbesondere auch bei

Behörden und in der Presse, wodurch ein bisher unbeachtetes, wenig wertvolles Gelände zu einem durch gute Verkehrsmittel zugänglichen, entsprechend parzellierten und mit Straßen versehenen gesunden Baugrund geworden ist, wo die nötigen Lebensbedürfnisse leicht zu haben, Kirche und Schulen gut zu erreichen, Anschluß an Gas-, Wasser- und elektrische Lichtleitung und Abflußkanäle zu finden sind, so daß das wohnungssuchende Publikum ihn als erwünschte Wohnlage einwertet? Dies nur einige Bedenken. Der Eberstadtsche Vorschlag stellt sich als eine Erweiterung der Gedanken dar, welche zu den Entwürfen eines Reichsgesetzes betreffend die Sicherung der Bauforderungen geführt haben; die Einräumung eines Vorrechtes vor allen Belastungen ist S. 40 ff. der amtlichen Ausgabe des Entwurfs von 1897 besprochen. Nur ein Blick in das dort zu findende Material dürfte dartun, daß eine Stellungnahme zu dem Vorschlage einer solchen grundbuchlichen Trennung der Hypotheken nicht mit zwei Worten geschehen kann. Ich bitte deshalb, es mir nicht zu verübeln, wenn ich meine Entscheidung über diese Frage zurückstelle, und ich tue dies schon um deswillen, weil ich mich bis jetzt nicht überzeugen konnte, daß ein Vorrecht für Meliorationshypotheken eine wesentliche Vermehrung von Wohnhäusern und damit eine Lösung der Wohnungsfrage brächte.

5. Der Aufsatz von Schanz: „Zur Praxis der Hypothekenbanken“, erschienen im Bankarchiv 1906, S. 26 ff., ist mir bekannt. Doch könnte ich ihm mit dem besten Willen keinerlei Lob spenden. Hierher gehören nur seine Klagen über den Rückgang des Amortisationsdarlehens. Ich habe mich über die beiden Formen der Hypothekendarlehen in meiner Arbeit eingehend ausgesprochen und kann daher darauf verweisen; meine Ausführungen werden zur Genüge erkennen lassen, daß ich alles eher tue, als den Wert des Amortisationsdarlehens unterschätzen. Schanz befindet sich aber in einem Irrtum, wenn er annimmt, das Amortisationsdarlehen bewirke eine Entschuldung des Grundbesitzes. Auch Hecht „Der europäische Bodenkredit“ Leipzig 1900 S. 9 ff. betont mit Recht — allerdings nicht für die städtischen, sondern für die landwirtschaftlichen Darlehen —, daß das Amortisationsdarlehen

keine Entschuldung herbeiführt. Daß es eine petitio principii ist, wenn man annimmt, daß jede Hypothekenschuld getilgt werden müsse, dürfte sich ebenfalls aus meiner Arbeit ergeben. Auch Conrad bemerkt übrigens in seinem oben zitierten Grundriß S. 95, 96, dann 111, daß für die völlige Tilgung der Hypothekenschulden auf Landgütern keine Notwendigkeit bestehe. Endlich macht sich Schanz mit der Annahme, die Amortisationskapitalien würden auf Minderung der Mietsteigerungen und der Häuserspekulation hinwirken, derselben Verwechslung von Ursache und Wirkung schuldig, wie Eberstadt. Keinem Hausbesitzer wird es einfallen, deshalb, weil er ein Amortisationskapital auf seinem Hause hat, von seinen Mietern weniger Miete zu verlangen, als er bekommen kann. Schanzens erster Abhilfevorschlag ist viel zu schematisch; die Grundsätze für die Höhe der Beleihung und für die Wahl von Amortisations- und von Zinsdarlehen sind in meiner Arbeit entwickelt. Wo nach diesen Gesichtspunkten für ein Darlehen einer in Bayern „mündelsicheren“ Bank, welches ausnahmsweise die 50%ige Normalgrenze übersteigen soll, Amortisierung angezeigt ist, wird solche bereits von der Staatsaufsicht als Bedingung für die Bewilligung der Überschreitung verlangt. Keineswegs ist aber für jede Beleihung, welche über 50% des Wertes hinausgeht, Amortisierung notwendig und für jede andere unnötig. Auch unterschätzt Schanz gewaltig die Energie, mit der die Hausbesitzer der größeren Städte und vielfach die solidesten unter ihnen auf Zinskapitalien dringen; deshalb würde sein Vorschlag nur bewirken, daß von den Darlehenssuchern bei Versicherungsgesellschaften, Sparkassen, Gemeinden und Stiftungen, sowie bei den nicht in Bayern „mündelsicheren“ Banken Zinsdarlehen aufgenommen würden.

6. Absichtliche Überbeleihungen halte ich, zumal bei der Kontrolle, welche jetzt die Staatsaufsicht und die Presse üben, heutzutage für ausgeschlossen. Noch viel weniger darf man es für richtig halten, daß sie z. B. „in Norddeutschland eine weit verbreitete Praxis wären.“ Natürlich werden immer wieder einzelne Fälle von unabsichtlichen Überbeleihungen vorkommen, wegen Irrtums von Schätzleuten oder Bankdirektionen, auch wegen nachmaliger Wertsminderung beliehener Anwesen u. dgl.

7. Daß das Taxwesen seine Mängel hat, weiß niemand besser, als ein Hypothekenbankdirektor. Über die Einführung von Taxämtern und andere hierher gehörige Fragen kann man verschiedener Meinung sein — vgl. dazu Budde a. a. O. S. 50. Ich halte eine Änderung des bestehenden Zustandes nicht für nötig. Gewiß sind gar viele Taxen „Faxen“. Gott sei Dank, findet aber eine gewissenhafte Bankdirektion für jedes Beleihungsgebiet, besonders unter älteren, lange Jahre an einem Platze tätigen Architekten, Männer, deren Sachkunde und Unbestechlichkeit über jeden Zweifel erhaben ist und deren Gutachten ohne Sorgen als Grundlage für eine Beleihung benutzt werden können. Ich erinnere mich an manche schöne Stunde aus meiner Praxis, aus der ich von einem solchen Sachverständigen nicht nur Belehrung, sondern auch Freundschaft und Achtung für den Charakter des Mannes davontrug, der der wahrlich nicht leichten Aufgabe des Schätzmannes in bewunderungswürdiger Weise gerecht wurde. Die Schätzleute, deren Gutachten verlässig sind, und diejenigen, deren Gutachten nichts taugen, kennt man in jeder Stadt genau. Die §§ 4 und 9 unserer Anweisung über die Wertermittelung bringen die grundsätzlich richtige Stellung zwischen Hypothekenbankdirektion — über der übrigens noch der Aufsichtsrat und die Staatsaufsicht — und Sachverständigen zum Ausdruck. Der letztere hat im Beleihungsverfahren dieselbe Stellung wie im Prozeß als Hilfsorgan des Richters. Über ihm muß die Hypothekenbankleitung stehen, um mit ihrem weiteren Blicke auf grund der Kenntnis einer Reihe von in ihren Verhältnissen verschiedenen Städten und größeren Beleihungsgebieten die Sachverständigen-Gutachten zu kontrollieren, insbesondere um lokalen Optimismus zu korrigieren. Aber freilich: wann werden sich die Deutschen gewöhnen, Autorität und Vertrauenswürdigkeit auch da als gegeben zu erachten, wo nicht staatliche Ämter, Würden und Titel legitimieren?

8. Aber was soll man sagen, wenn Eberstadt trotz des Programms, das er — vgl. oben Ziffer 2 — für sein Verhalten gegenüber den Hypothekenbanken aufstellt, in seinem „Wohnungswesen“ — S. 79 und 80 — jede staatliche und gemeindliche Hypothekenanstalt den Banken gegenüber als Fortschritt begrüßt? In meiner Arbeit habe

ich mich über das Verhältnis solcher Institute zu den Hypothekenbanken ausgesprochen; es geht daraus hervor, daß ich weit entfernt bin, ein Gegner derselben zu sein. Da sie aber in allem wesentlichen nach den gleichen, von Eberstadt als eine der Hauptursachen aller Schäden bekämpften Grundsätzen verfahren wie die Hypothekenbanken, ist mir jeder logische Grund dafür unerfindlich, warum sie den Banken gegenüber vorzuziehen sein sollen. S. 266 Anm. 2 seines „Kapitalmarktes“ behauptet er dann schlechthin, man „wisse, daß die Begrenzungsvorschriften der Hypothekenbanken wenigstens in den Städten durch die Hinaufschraubung der Grundstückstaxen paralysiert werden.“ S. 151 daselbst hält er es vor allem für notwendig, „jede private Terrain- und Häuserspekulation von Bankdirektoren und Aufsichtsräten zu verbieten, gleichviel ob sie in offener oder verschleierter Form und mit oder ohne Zuhilfenahme von Bankgeldern vorgenommen werden“. Offenbar ist der Grund dafür eine gewisse Rancune gerade gegen die Hypothenbanken, in die sich die Wohnungsbewegung mehr und mehr hineingedacht hat. Diese ist aber auf die Träger der Wohnungsbewegung nicht beschränkt: den Satz z. B. in Schmollers „Grundriß der allgemeinen Volkswirtschaftslehre“, 2. Teil, 1.—6. Auflage, Leipzig 1904, S. 244 unten und 245 oben, um nur einen von mehreren derartigen Sätzen zu erwähnen, kann man doch nur so verstehen, als ob die Hypothekenbanken, u. a. die in München, gefährliche aber unter Umständen Riesengewinne abwerfende Bauspekulationsgeschäfte machen würden, Täuschungen und Unehrlichkeiten sich zu Schulden kommen ließen und skrupellose Kommis, Prokuristen, Direktoren und Aufsichtsräte hätten, so daß natürlich nicht nur in Berlin und Hamburg, sondern auch in München die Mißbildungen nicht fehlen konnten, die Schmoller von Rom, Paris und Wien berichtet. Wir Münchener Hypothekenbankdirektoren sind an den Fingern herzuzählen und haben einige Gründe dafür, daß unsere Annahme, anständige Leute zu sein, nicht unberechtigt ist. Wenn das am grünen Holze geschieht, kann man sich nicht wundern, wenn die etwas niedriger stehende Broschüren- und Flugschriften-Literatur von einem Hypothekenbankdirektor überhaupt nur mehr redet wie von einem erwiesenen Zuchthauskan-

didaten, ohne daran zu denken, daß die Direktoren der deutschen Hypothekenbanken doch einmal aus ihrer Gelassenheit heraustreten könnten und daß einer oder der andere von ihnen unter Berufung auf die Reichsgerichtserkenntnisse in der „Sammlung von Entscheidungen des Reichsgerichts in Strafsachen" Band 3 S. 12 ff., Band 23 S. 246 ff. eine Verurteilung wegen Beleidigung durch solche Äußerungen erwirken könnte. Die Leiter der vor sechs Jahren zusammengebrochenen Berliner Hypothekenbanken dürfen doch nicht als Typen betrachtet werden. Schon vor den Katastrophen ihrer Institute hätte sich kein anderer Hypothekenbankdirektor mit diesen Leuten an einen Tisch gesetzt, außer wenn er mußte, wie bei den Vorarbeiten für das Hypothekenbankgesetz. Aber freilich, warum antwortete man bisher aus Kreisen der Hypothekenbanken auf diese Behandlung der „Wissenschaft" nicht; und vielleicht hat die öffentliche Meinung in der Tat ein gewisses Recht, gegen jemand, der sich bei seinem guten Gewissen beruhigt, ein Versäumnisurteil zu fällen. Daß die älteren bayerischen Institute, deren Pfandbriefen von der Regierung die Mündelsicherheit und Gemeinde- und Stiftungsmäßigkeit verliehen ist, sich durch eine traditionelle besondere Solidität auszeichnen, wie Du anerkennst, ist gewiß richtig, aber es wäre verfehlt, daraus daß z. B. die preußische Regierung davon absah, Hypothekenpfandbriefe für mündelsicher zu erklären — die Gründe für dieses Verhalten sind wohl im wesentlichen aus Gesichtspunkten entnommen, welche außerhalb des Hypothekenbankwesens liegen — zu folgern, daß andere Hypothekenbanken weniger solid sein müßten. Jeder Mensch, der Anschuldigungen vorbringt, hat doch die Verpflichtung, sich vorher zu vergewissern, ob sie begründet sind, und da gibt es meines Erachtens nur das eine Mittel, daß man sich von der Art der Geschäftsführung einer Hypothekenbank Überzeugung verschafft. Schon als Student und Rechtspraktikant habe ich oft die medizinische Fakultät wegen ihrer nahen Verbindung von Theorie und Praxis beneidet; auch heute noch glaube ich, daß es für die Nationalökonomie ein großer Vorteil wäre, wenn sie mehr Fühlung mit der Praxis nehmen könnte. Ich bezweifle nicht, daß wenn ein Nationalökonom, zu dessen Wohl-

meinung man Vertrauen haben kann, sei er Professor, Privatdozent oder Anfänger, bei einer deutschen Hypothekenbank eine gewisse Zeit praktizieren wollte, ihm dies gerne gestattet würde. Dann würde er aber gewiß nur bestätigen können, was ich bestätigen kann, der ich nach zehn Jahren des Staatsdienstes jetzt acht Jahre im Hypothekenbankwesen tätig bin und die volle Versicherung abgeben kann, daß ich mich in meiner Gesellschaft nicht verschlechtert habe, und, herangereift in den Idealen des Staatsdienstes, habe ich besonders in der ersten Zeit nach meinem Übertritte, es auf das ängstlichste geprüft, ob ich mir dies sagen kann.

Zum Schlusse möchte ich aber nochmals Dir meinen herzlichsten Dank aussprechen. Meine Erwiderung ergibt am deutlichsten, wie viel ich Dir schulde. Ich bin überzeugt, daß auch Du mir meine offene Aussprache nicht verübeln wirst. Denn auch, wo unsere Auffassungen sich nicht werden vereinigen lassen — es gibt ja vielfach in uns allen eine Grenze, über die hinaus ein Austausch von Gründen und Gegengründen nicht wirkt —, wissen wir beide, daß auch heute so wie in unseren idealen Universitätszeiten es uns nicht um Rechthaberei, sondern nur um die Förderung unserer Erkenntnis zu tun ist. Vielleicht aber würden auch andere ein Interesse an all dem nehmen. Wie wäre es, wenn wir unseren Briefwechsel meiner Arbeit als Anhang beigeben würden? Replik und Duplik müßten nach alter Prozeßregel folgen.

Vielleicht höre ich bald wieder von Dir, auch über diesen Vorschlag.

Wie immer

Dein

alter und dankbarer Freund

Löhr.

GRESSNER & SCHRAMM, LEIPZIG.

A. Deichert'sche Verlagsbuchhdlg. Nachf. (G. Böhme), Leipzig.

GRESSNER & SCHRAMM, LEIPZIG.